



**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,
GÜZELHİSAR MAHALLESİ,
1778 ADA 8 VE 9
PARSELLER, 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK
ALTYAPI
DEĞERLENDİRME RAPORU**

Belediye Başkanı
Ayhan Özdemir
07.09.2026

Efeler Belediye Meclisinin 07.09.2026
Tarih ve 49 Sayılı Kararı ile
uygun görülmüştür.



VIA PLANLAMA

Semanur ÖZDEMİR

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

VIA PLANLAMA

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

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	2
2. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
3. PLANLAMA ALANI KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİLERİ	3
a. Bağlı bulunduğu il ve ilçe:	3
b. Pafta, ada, parsel bilgileri:	3
c. Mülkiyet Yapısı:	3
d. Plan Değişikliği Gerekçesi:	3
4. MEVCUT ve ÖNERİ DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	3
a. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)	3
b. Ulaşım (Taşıt, Yaya, Bisiklet, Giriş ve Çıkış, Otopark, Erişim)	4
c. Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atık su Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)	4
5. YERBİLİMSSEL VE RİSK ANALİZİ	5
6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	5

1. GİRİŞ

Plan değişikliğine konu alan; 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 Yençok =15.00m. yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle nizamlı “Konut Alanı” kullanım kararları bulunmaktadır. Söz konusu parsellerdeki kitlelerin tek kitle haline getirilip nüfus yoğunluğunu, kullanım kararı ve bina yüksekliğinin değiştirmeden düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda düzenlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu açıklanan mevzuat kapsamında söz konusu imar planı değişikliği işleminin yakın çevresinde ve kent bütününde getireceği sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları üzerinde muhtemel etkilerinin açıklanmasına yönelik olarak düzenlenmiştir.

2. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

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

3. PLANLAMA ALANI KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

a. Bağlı bulunduğu il ve ilçe: Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi

b. Pafta, ada, parsel bilgileri: 1778 ada 8 ve 9 parseller

c. Mülkiyet Yapısı: Özel mülkiyete ait ve imar parseli niteliğindedir.

d. Plan Değişikliği Gerekçesi:

Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada 8 ve 9 parsellerdeki kitlelerin tek kitle haline getirilip nüfus yoğunluğunu, kullanım kararı ve bina yüksekliğinin değiştirmeden düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliğini kapsamaktadır.

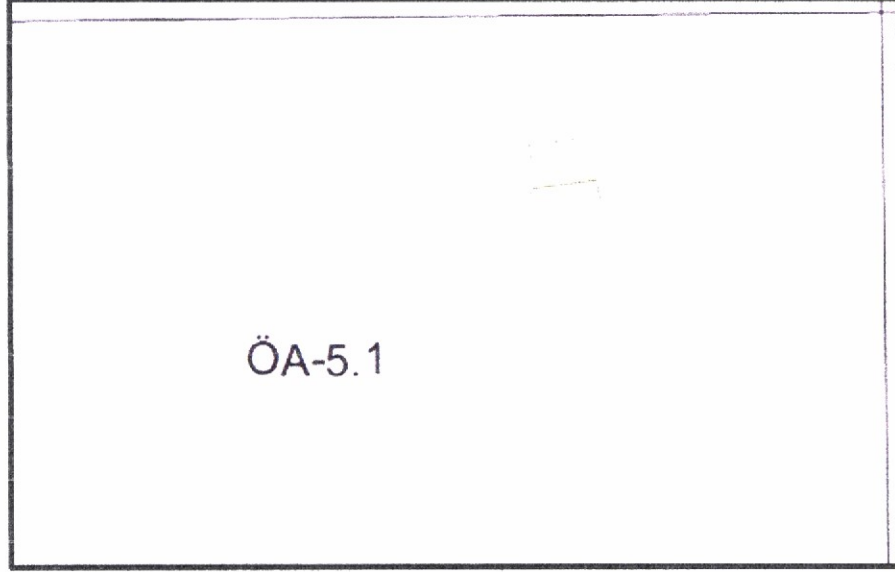
4. MEVCUT ve ÖNERİ DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

a. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında; planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parsellerde Yençok =15.00m. yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle nizamlı (kitle=404.962 m²) "Konut Alanı" kullanım kararı bulunmaktadır.

5.YERBİLİMSSEL VE RİSK ANALİZİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.09.2019 tarihinde Efeler ilçesine yönelik onaylanmış olan Nazım ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu göre **planlama alanı (ÖA-5.1)** Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar belirlenmiştir.



Şekil 4: Önlemleri Alan ve Sınıfı

6.DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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 Yençok-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, mimari projelendirmede esneklik kazandırmak ve alanın daha etkin kullanımını temin etmek amacıyla hazırlanmıştır.

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.



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

SEMANUR ÖZDEMİR

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

İlgi : 1) 23.10.2025 tarihli ve 2025-238 sayılı yazınız
b) 18.04.2023 tarihli ve 18913 sayılı yazınız

İlgi (a) yazınızda; Aydın İli, Efeler İlçesi, 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 (T.L.D.AŞ'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.

Saygılarımla,

Not: Kurum görüşümüzün geçerlilik süresi 2 yıldır. İşbu görüş, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde verilmiş olup bahise konu alanda yapılacak herhangi bir faaliyet kapsamında 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre yürümlü olacak 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



İ.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 nizamli 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 İdaremise bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Proje kapsamında oluşacak atık suların deşarjı Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKI 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 SUNL
Genel Müdür a.
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Dilekçe, belge ve teknik dosya ile imzalandırıldı.

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

Doğrulama Linki: <http://www.aydinsuveykanalizasyon.gov.tr/uygulama/uygulama.aspx?kodu=d27ba328-70b7-4880-b683-64a4a5940abc>

Adres: Güzelhisar Mah. Emekli cad. No:4 Efeler/Aydın
Telefon No: 4447000146 No: 0256-215 24 09
E-Posta: emlak@aydinaski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.aydinaski.gov.tr>
Kep Adresi: aydinsuveykanalizasyon@aydin.gov.tr

Büyükşehir Emlak Ş. B. Ş.
Orman Mahendisi
Telefon No:





T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Etüt ve Proje Şube Müdürlüğü



Sayı : E-52131012-045.01-289816

Konu : AYDIN GÜZELHISAR MAH. 1778 ADA 8
VE 9 PARSEL İHK.

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.

İlgili yazıda, Aydın ili, Efeler ilçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazların mevcut imar planında taban alanı 412 m² olan Yengeç 15 m yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle mızamlı 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 yapımı işlerinde kurum yetki ve sorumluluğumuz dahilinde ilgili mevzuat kapsamında sakınca bulunup bulunmadığı hakkındaki görüşümüzün (ilgili 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 bulunmaktadır. Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda;

Geregin rica ederim.

Ufuk Serdar ÖZMEN
Belediye Başkanı
Fen İşleri Dairesi Başkanı

De laeq. (1) kan ses, at $\mathbf{A}^T$ er en $n \times m$ -matrice, og $\mathbf{A}$ er en $m \times n$ -matrice.

Doküman Kodu: e96t3e5o 76a0-4244-8c3e-b9ceff75b63b

Determinants: personal, social, cultural, economic

Adres: Ouzelsizler Mah. İstiklal Caddesi No: 41 Etiler / Beşiktaş
İstanbul / Türkiye
Telefon: No: 4444009176
E-posta: info@ozeladriyehospital.com.tr
Web Adresi: <http://www.ozeladriyehospital.com.tr>
Kısa Adres: www.ozeladriyehospital.com.tr

Himpunan Ulama K.B.U. Y.B.
 Berhad
 Jalan No.





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü

TÜRKİYE
YUZYILI

100



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 nizamli 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: "mxyr975341.7"

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

Kazım Dursun Mahallesi, Sinazade Cad. No: 41 Bornova /İZMİR

Bölge Krm. - Etilay EKİNGİL

Başta Tekrakeri

Telefon No: 232 4910000

Faks: 232 4627277

Tel. Faks: 35148

İnternet Adresi: www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta: b.ikmaz@kgm.gov.tr

İlgili Birim: Taşınmazlar Başmühendisi



İ.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 Yengök 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 Başkanlığına yapılması hususunda,

Bilgilerinize rica ederim.

Abdullah İLGAZ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9a8d144e-38f7-4d80-9c86-5ce4f0ac0a61

Doğrulama Linki: <http://www.aydin.bel.tr/uygulamalar/uygulama/9a8d144e-38f7-4d80-9c86-5ce4f0ac0a61>

Adres: Güzelhisar Mah. Türksat Cad. No:4 Efeler - Aydın
Telefon No: 4444006446
E-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <http://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydin.bel.tr/uygulamalar/uygulama/9a8d144e-38f7-4d80-9c86-5ce4f0ac0a61

Doğrulama Devrimi: 0/1 R
Mühür
Telefon No:

