

## AYDIN, EFELER, IŞIKLI MAH., 1540 VE 1553 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI ve DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

### 1-PLANLAMA ALANI

İmar planına konu alan; Ege Bölgesinde, Aydın ili, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, Büyük Menderes vadisinde, Işıklı mahallesinin güneybatısındadır. Söz konusu yurt alanına Aydın-İzmir karayolundan Işıklı kavşağı ve Işıklı Mahallesi yolu ile ulaşılmaktadır. Yurt Alanı Işıklı mahalle merkezine 600m, Aydın-İzmir karayoluna 3km, Efeler merkeze 7km mesafede yer almaktadır.

İdari olarak planlama alanı; Aydın ili, Efeler ilçesi, Işıklı Mahallesi, tapunun 1540 parsel numarasında kayıtlı 13584m<sup>2</sup> alan üzerinde Tuğrul Madencilik Lojistik İnşaat Temizlik Otomasyon Sağlık Hiz. Dan. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından **Kredi ve Yurtlar Kurumuna kiralanmak üzere “Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu”** yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği hazırlanmıştır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

### 2-FİZİKSEL YAPI

**a-Jeolojik Yapı:** Planlama alanı jeoloji literatüründe Menderes Masifi olarak adlandırılan bölgede bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresinin planlamaya esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda detaylı olarak incelenecektir. SARAY ve KALE Mühendislik firmalarından, jeoloji mühendisi M. KALFA ve jeofizik mühendisi C. DURGUT tarafından hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu 24.11.2017 tarihinde Aydın Valiliği, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından incelenerek onaylanmıştır. Söz konusu raporun SONUÇ VE ÖNERİLER bölümünde belirtilen koşullara söz konusu tesisin planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.

Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan “ÖA-1.1”** olarak değerlendirilmiştir.

**b-Akarsular ve Taşkın Alanları:** Planlama alanının güneyinden geçen Büyük Menderes Nehri planlama alanının yaklaşık 7km güneyinde yer almaktadır.

**c-İklim:** Aydın İli'nde Akdeniz ılıman iklimi hakimdir. Bu nedenle bölgede daha çok yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı iklim hüküm sürmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C derecedir ve 7.7°C (Ocak) ile 28.4°C (Temmuz) arasında değişir. En yüksek sıcaklık 1973 yılı Temmuz ayında 44.8°C, En düşük sıcaklık 1942 yılı Ocak ayında -15.1°C olarak gözlemlenmiştir.

Aydın'da yıllık ortalama toplam 596.8mm. Yağış düşmektedir. Kış ayları genellikle yağışlı geçmekte ve Aralık ayında 117.8mm'ye (max.) ulaşabilmektedir. Kuyucak'ta yılda ortalama 75,4 gün yağışlı geçmektedir. Kar yağışı yok denecek kadar az olup ortalama kar yağışlı günler sayısı yılda 0,1 gündür. Ortalama karla örtülü gün sayısı yılda 0,2 gündür.

Aydın'da yıllık ortalama bağıl nem % 63'tür. Aralık ayında % 76'ya kadar yükselen bu değer Temmuz ayında % 47'ye kadar düşmektedir. En düşük bağıl nem yılda % 4'dür. Aydın'da rüzgâr durumu incelendiğinde, yıllık ortalama esme sayısı itibariyle hâkim rüzgâr yönlerinin Güney, Kuzey ve Batı-güney-batı; esme hızı itibariyle ise Batı-güney-batı, Kuzey ve Güney olduğu anlaşılmaktadır.

**d-Toprak Kabiliyeti:** Planlama alanı, Sulu Mutlak Tarım Arazisi (SMT) niteliğinde olan taban arazidir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi kullanımı Kanunu 13, maddesi gereğince, çevredeki tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması kaydıyla Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu yapılmasına Aydın İli Toprak Koruma Kurulu, kamu yararı olduğu kararına varmıştır. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı da Toprak Koruma Projesine uyulması kaydıyla tarım dışı kullanıma izin verecektir

**e-Tarım Alanları, Tarımsal Arazi Kullanımı:** Planlama alanı Büyük Menderes havzasının Efeler sınırında Menderes Ovasının orta kesiminde yer almaktadır. Ovada genellikle mısır, pamuk üretimi yapılmaktadır.

### 3-İLGİLİ KURUM ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

**AYDIN VALİLİĞİ, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü:** 21.12.2017 tarih ve 12641 sayılı yazısında söz konusu taşınmazla ilgili Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğünden alınan 19.12.2017 tarih ve 16821 sayılı yazıda; yol belirleme çalışması yapılmak istenen taşınmaza izin verilmiş olup izin verilen imar planı ve ihtiyacı bulunan arsa sahibi ile yapılan sözleşme, Milli Emlak Müdürlüğüne gönderilmiştir.

**EFELER KAYMAKAMLIĞI, İlçe Emniyet Müdürlüğü:** 18.10.2017 tarih ve 15203 sayılı yazısında; adı geçen Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu hakkında Efeler İlçe Jandarma Komutanlığının 18.10.2017 tarih ve 87523358 sayılı yazısı ekindeki Tutanakta; bahse konu yer ile ilgili olarak imar planı hakkında tarafımızca bir sakıncanın bulunmadığı bildirilmiştir.

**KARAYOLLARI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ:** 23.10.2017 tarih ve E.348667 sayılı yazısında; söz konusu parsellerin sorumluluk ağızımız içerisindeki otoyol, devlet ve il yollarına cephesi, bulunmamakta olup, İmar Planı hazırlanmasında Bölge Müdürlüğümüz çalışmaları açısından bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

**AYDIN BŞB, ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ:** 30.10.2017 tarih ve 045-37505 sayılı yazısında; söz konusu alanda yol ve Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu amaçlı İmar Planı çalışması yapılmasında sakınca görülmemekle birlikte, imar planı kesin kararının Aydın BŞB, İmar ve Şehircilik Dairesince verilmesinin uygun olduğu bildirilmiştir.

**ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI, Maden İşleri Genel Müdürlüğü:** 26.10.2017 tarih ve E.439650 sayılı yazısında; talep alanında Genel Müdürlükçe verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir ruhsat hakkının olmadığı tespit edilerek ekte koordinatları verilen 1,32 hektar alanda bahse konu tesislerin yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. Söz konusu alan, bilgi işlem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER 3364968 sayılı “1540 parsel Öğrenci Yurdu” olarak işlenmiş olup ibarenin bundan sonraki ruhsatlara işleneceği bildirilmektedir.

**AYDIN VALİLİĞİ, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü:** 16.10.2017 tarih ve 5332 sayılı yazısı ekindeki 04.10.2017 tarih ve 5060 sayılı yazısında; söz konusu 1540 ve 1553 parsellerin, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi kapsamında kalmadığı bildirilmiştir.

Ayrıca ekli 11.10.2017 tarih ve 1653 sayılı **Aydın Müze Müdürlüğü** yazısında; 1540 nolu taşınmazda 5226 ve 3386 sayılı yasalarla değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığının tespit edildiği, ancak söz konusu taşınmaz üzerinde fiziki ve inşai müdahale sırasında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanması halinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bildirilmesi gerektiği ifade edilmektedir.

**DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ:** 23.10.2017 tarih ve 728391 sayılı yazısında; söz konusu parselin 1983 yılında raporu yazılan Nazilli-Aydın Sulaması Detaylı Arazi Sınıflandırma Raporu içerisindeki 1.sınıf sulanabilir alan olduğu tespit edilmiştir. 1540 parsel üzerinde Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu amaçlı tesis yapılması, tesisin tek başına proje bütünlüğünü bozmayacaktır. Ancak 25.02.2013 tarih ve 105697 sayılı Genel Müdürlüğümüz yazısının 4. Maddesine istinaden; tarım dışı kullanım talebinin Aydın Valiliği, Toprak Koruma Kurulunca değerlendirileceği bildirilmiştir.

**İL HALK SAĞLIĞI MÜDÜRLÜĞÜ:** 11.10.2017 tarih ve 129-E.18 sayılı yazısında; tesiste yapılacak binaların, Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 250. Maddesine göre hazırlanan “Meskenlerin Haiz Olacakları Sağlık Şartlarına Ait Talimatname” de belirtilen, insan sağlığına zara vermeyecek malzemelerden yapılması, rutubete karşı tedbirler alınarak inşa edilmesi, yeterli havalandırma, ışıklandırma sağlanması, yangın ve güvenlik tedbirlerinin alınması,

Açılacak fosseptiklerin Sağlık Bakanlığı tarafından 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı R.G.’de yayınlanan “Lağım Mecrası ve İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi, oluşacak evsel ve katı atıkların “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği”ne uygun olarak bertaraf edilmesi,

Tesiste kullanılacak içme ve kullanma suyunun, “İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmelik” hükümleri doğrultusunda temin edilmesi şartıyla adı geçen yerde talep edilen amaçla planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

**AYDIN VALİLİĞİ, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı:** 04.10.2017 tarih ve E.19948 sayılı yazısında; Bahse konu İmar Planının, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP hükümleri çerçevesinde hazırlanması hususu, bildirilmiştir.

**TEİAŞ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü:** 04.10.2017 tarih ve E.375839 sayılı yazısında; 1540 parsel sınırları içinde teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.

**ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI, Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü:** 10.10.2017 tarih E.27422 sayılı yazısında; söz konusu parselde genel müdürlüğümüzün devam eden ve planlanan herhangi bir projesi bulunmamaktadır. Ayrıca anılan alanda bu gün itibariyle rüzgâr ve güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisi kurmak için lisanslı/lisanssız herhangi bir başvuru olmadığı dikkate alındığında, bahse konu talebin gerçekleştirilmesine engel bir hal bulunmamaktadır.

**EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü:** 18.10.2017 tarih ve E.33026 sayılı yazısında; 1/100.000 ölçekli ÇDP’de söz konusu taşınmaz “Sulanabilir Tarım Arazisi”nde yer aldığı, ÇDP Plan Hükümlerinin “8.3 Tarım Arazileri” plan hükümleri kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alındığı; taşınmaza servis yolu erişimi sağlandığı ve bu erişim sağlanırken üzerinden servis yolu geçecek taşınmaz maliklerinden muvafakat alınması halinde, söz

konusu 1540 parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Belediyemiz açısından sakınca yoktur.

**ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (Aydın İl Müdürlüğü):** 10.10.2017 tarih ve 44835 sayılı yazısında; söz konusu parsel üzerinden TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına tamamlanmış enerjili DSİ Pompaj I-III ENH geçtiği tespit edilmiştir. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre hatların sağ ve sol fazlarından en az 5 m açılarak ekli haritada gösterilen tarafı alanda (gabari sınırları içerisinde) emniyet koridoru oluşturulması, koridor içerisinde ve hat altında yapılaşma yapılmaması yüksek irtifalı ağaç dikilmemesi, söz konusu hattın korunması ve 1540 parselde 5x10=50m2 alanında trafo yeri bırakılması kaydı ile planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

**AYDIN VALİLİĞİ, Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü:** 10.10.2017 tarih ve E.339135 sayılı yazısında; Maliye Hazinesine ait 1553 parselde olan “spor ve gençlik merkezi” amaçlı imar planında yol belirlenmesi ihtiyacı ile ilgili yapılmak istenen planlama İl Müdürlüğümüzce uygun bulunmuştur, şeklinde ifade edilmiştir.

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ:** 19.10.2017 tarih ve E.8126 sayılı yazısında Planlama Alanının, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Arazisi” ve “Sulama Alanı”nda kaldığı tespit edilmiştir. Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 7.2,7.47,8.3.1,8.3.2,8.3.4 maddeleri kapsamında mer’i mevzuat çerçevesinde gerekli kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onayları alınarak değerlendirilmesi gerekmediği bildirilmiştir.

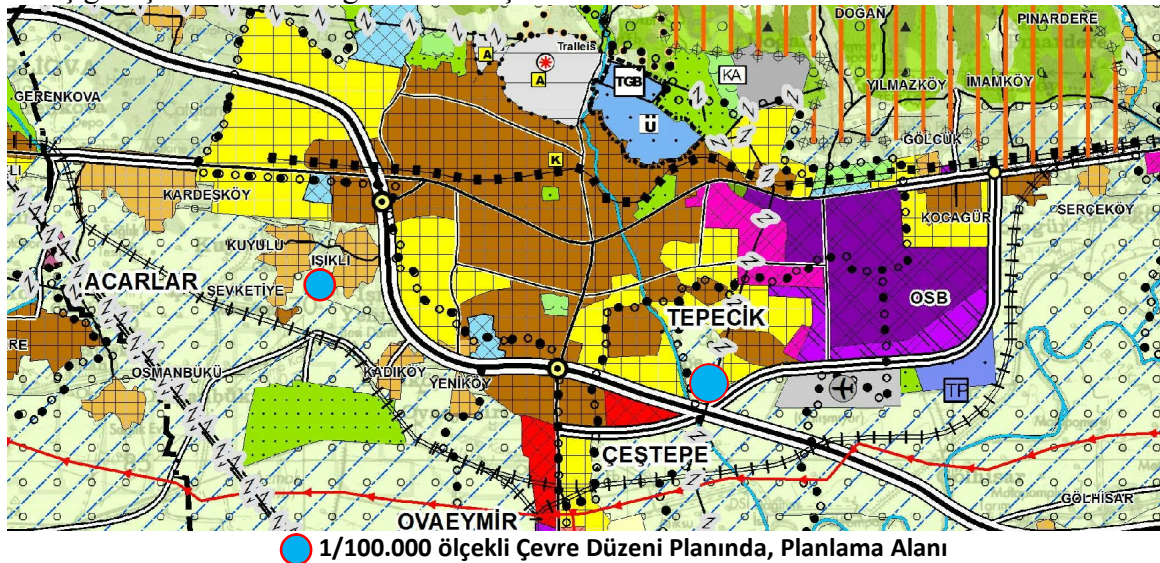
**BOTAŞ, İzmir Şube Müdürlüğü:** 13.10.2017 tarih ve E.1753980/42046 sayılı yazısında; 1540 parsel nolu taşınmazda “Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu” ile söz konusu parsel bitişiğindeki 1553 parsel nolu taşınmazda da “Spor ve Gençlik Merkezi” alanı olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca görülmediği, bildirilmiştir.

#### 4-PLANLAMA KARARLARI

##### Üst Ölçekli Plan Kararları:

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanı Aydın M-19 paftasında ve “Tarım Arazisi” ve “Sulama Alanı” arazi kullanımında yer almaktadır.

Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı (Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından hazırlanan 27.04.2009 tarih ve 635 sayılı Makam Olur’u uyarınca Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğünce 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun’un 2 (h) ve 10 (c) maddeleri ve 5491/2872 sayılı Çevre Kanunu’nun 9(b) maddesi uyarınca 05.07.2011 tarihinde değişerek kesinleşen Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planının, **Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu** ile ilgili olan 7.47 numaralı Genel Hüküm uyarınca ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınarak değerlendirilmiştir.



### Plan Kararları:

Aydın ili, Efeler ilçesi, Işıklı Mahallesi'nde, tapunun 1540 parsel numarasında kayıtlı 13584 m<sup>2</sup> alan üzerinde Tuğrul Madencilik Lojistik İnşaat Temizlik Otomasyon Sağlık Hiz. Dan. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından **Kredi ve Yurtlar Kurumuna** kiralanmak üzere “**Yüksek Öğretim Öğrenci Yurdu**” 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak, planlama alanına **Sosyal Tesis Alanı** arazi kullanım kararı getirilmiştir.

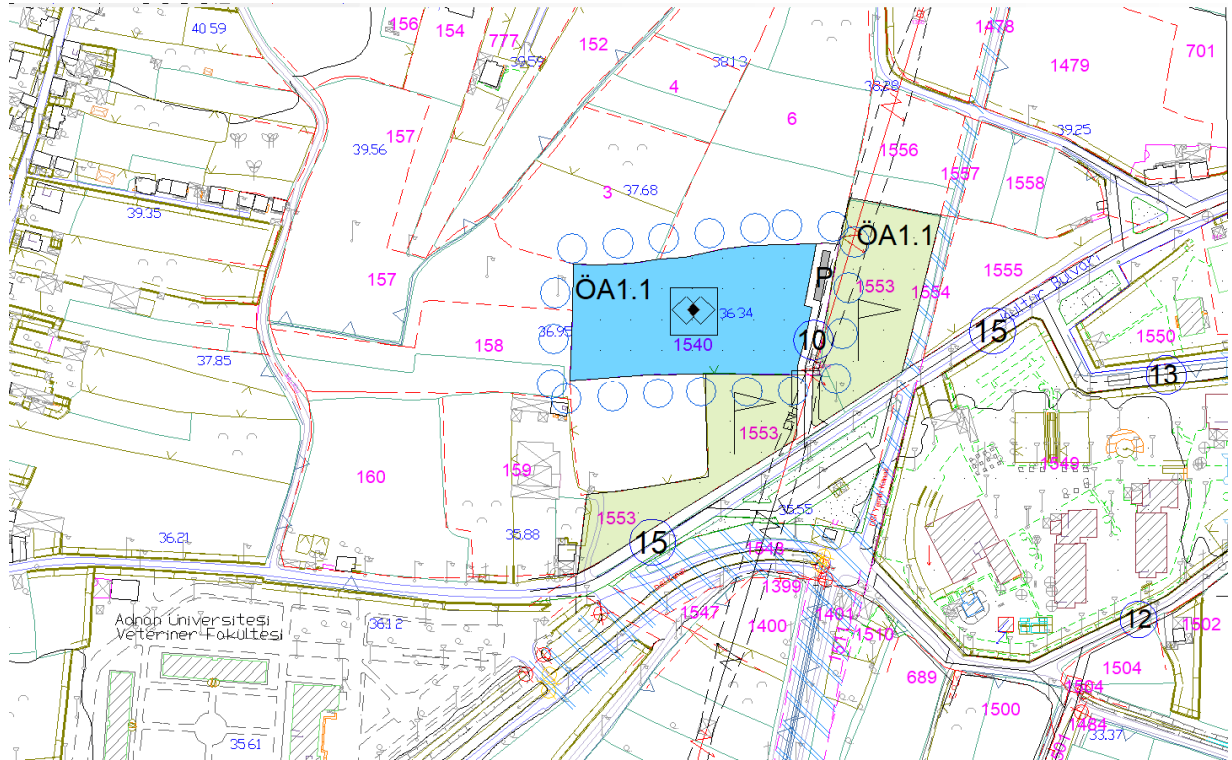
Planlama alanının güneyinde ve doğusunda bulunan 1553 numaralı parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve Spor ve Gençlik Merkezi olarak planlıdır. Söz konusu parselde yurt alanına giriş-çıkış yapabilmek için 10 m. genişliğinde araç yolu planlanmıştır. Bu araç yolu yurt alanının doğu sınırında otopark alanı ile sonlandırılmıştır. Bu 10m’lik araç yolu Işıklı mahalle merkezinden gelen 15m’lik caddeye bağlanmaktadır.

### 4-ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 1540 parsel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmış olup planlama sonucu oluşan arazi kullanım değerleri aşağıda verilmiştir. 1553 parseldeki yol amaçlı değişiklik de hesaplanmıştır.

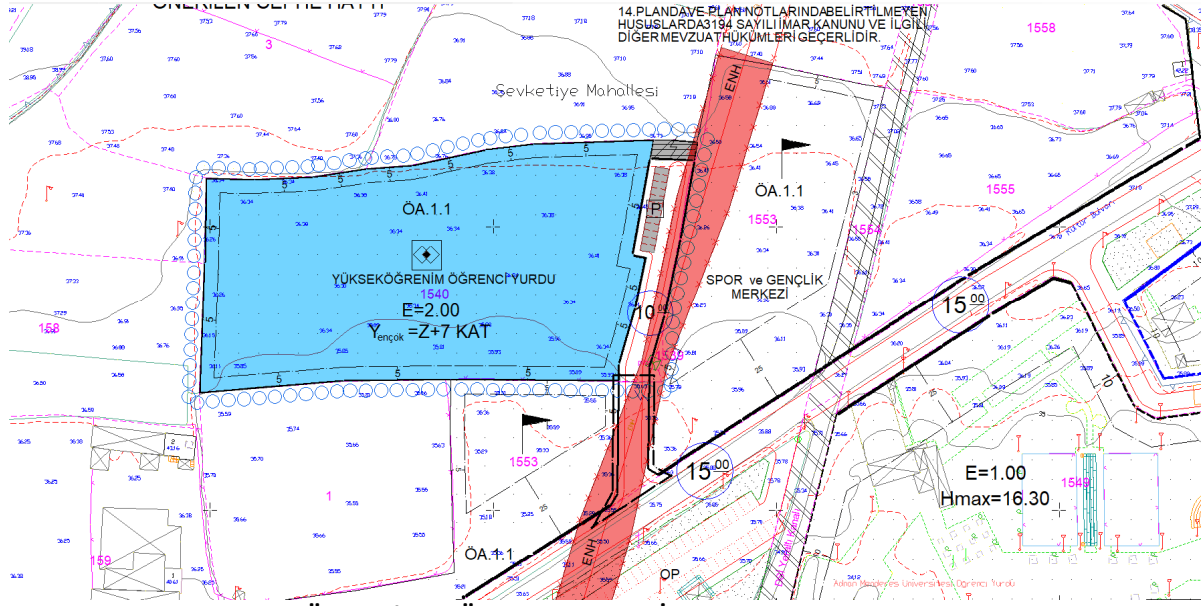
Parsel	Arazi Kullanım Fonksiyonu	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
1540	Sosyal Tesis Alanı	12048,06	86,17
	Spor ve Gençlik Merkezi	49,62	0,36
	Yol + Otopark	1486,32	13,47
1553	Yol	398,03	
<b>TOPLAM</b>		<b>13982,03</b>	<b>100,00</b>

Planlama Alanı Arazi Kullanım Tablosu



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, IŞIKLI MAH., 1540 VE 1553 PARSELLER  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Önerilen Uygulama İmar Planında 1540 parselde “Sosyal Tesis Alanı” arazi kullanım fonksiyonu verilmiştir. Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu'na ulaşım 1553 nolu parselde önerilen 10m’lik araç yolu ile sağlanacaktır.

Sosyal Tesis Alanında, Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu'nda yapılaşma yoğunluğu, emsal  $E=2,00$  yapı yüksekliği  $Y_{\text{çok}}=Z+7$  Kat (zemin+7 kat) olarak önerilmiştir. İlde yurt açığı çok fazla olup söz konusu tesisin kapasitesi ne kadar fazla olursa o kadar öğrencinin barınma ihtiyacı karşılanacaktır.

Sosyal Tesis Alanında, yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 5’er metre olarak düzenlenmiştir. Otopark alanının kuzeyinde, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin talebi üzerine Trafo alanı ayrılmıştır.

Sosyal Tesis Alanına ulaşan 10m’lik araç yolunun doğusunda 1540 parselden kalan 49,62m<sup>2</sup> alan Spor ve Gençlik Merkezi Alanına ilave edilmiştir. İmar uygulaması sırasında bu arazi parçası Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.

Planlama alanının doğu sınırı üzerinden geçen Enerji Nakil Hattı ve irtifa alanı uygulama imar planına işlenmiştir. İrtifa alanının kısmen altında planlanan araç yolu ile önceden planlı Spor ve Gençlik Merkezi Alanındaki yapılaşmaya engel olmayacaktır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği, Açıklama Raporu ile bir bütün olup Plan Notlarında belirtilen hususlara uyulması zorunludur. Planda ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer Mevzuat hükümleri geçerlidir.

## 5-SONUÇ

Aydın ili, Efeler ilçesi, Işıklı Mahaltesinde, tapunun 1540 parsel numarasında kayıtlı 13584 m<sup>2</sup> alan üzerinde Tuğrul Madencilik Lojistik İnşaat Temizlik Otomasyon Sağlık Hiz. Dan. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından **Kredi ve Yurtlar Kurumuna kiralanmak üzere “Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu”** yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan planların 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesine istinaden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanması talep edilmektedir. OCAK 2018

**S. IŞIN BAÇÇIL**  
**Mimar/Plancı**

**AHMET SALKIM**  
**Şehir ve Bölge Plancısı**