



**YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.**

**HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12
SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3**

EFELER/AYDIN

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,
GÜZELHİSAR MAHALLESİ,
2271 ADA 1 PARSEL**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	2
1.2.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM	2
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI.....	3
2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	3
2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	3
2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	4
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	4
4. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ	8

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

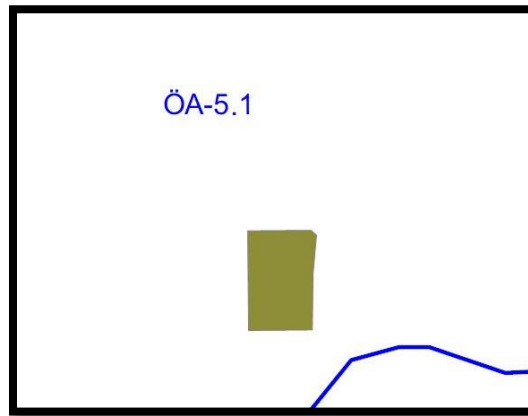
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2271 Ada 1 Parsel kapsayan alandır. Planlama alanı Aydın merkezin güney doğusunda, Çevre bulvarının güneyinde Cemal Gürsel Caddesi'nin batısında yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

1.2.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-taşma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir.

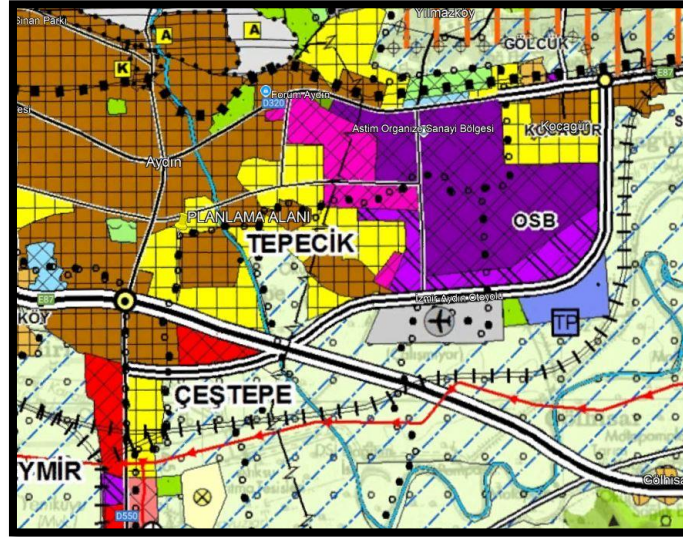


Şekil 2: Önemli Alan ve Sınırı

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

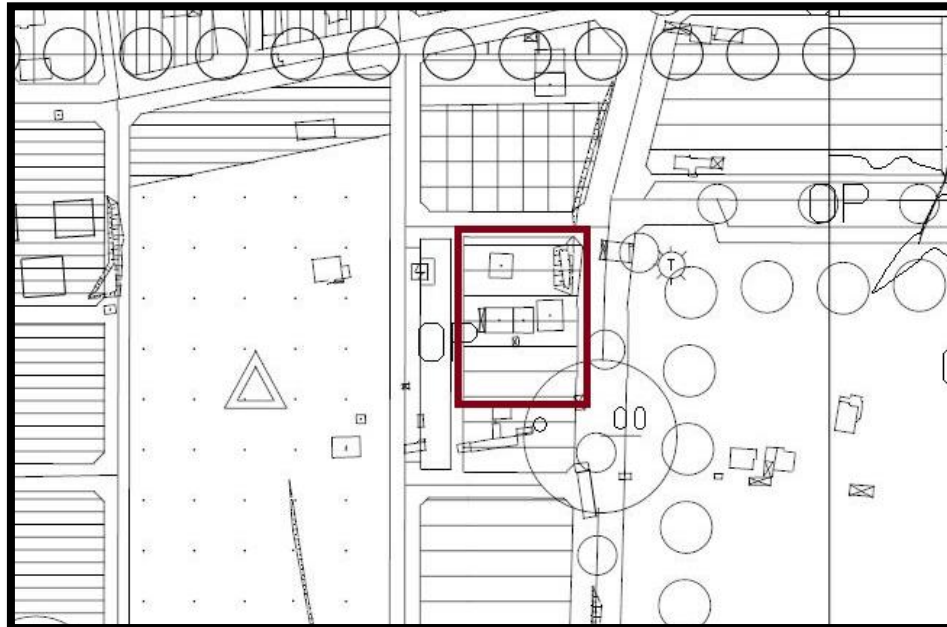
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2271 Ada 1 Parsel için yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ‘‘Kentsel Yerleşik Alan’’ kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

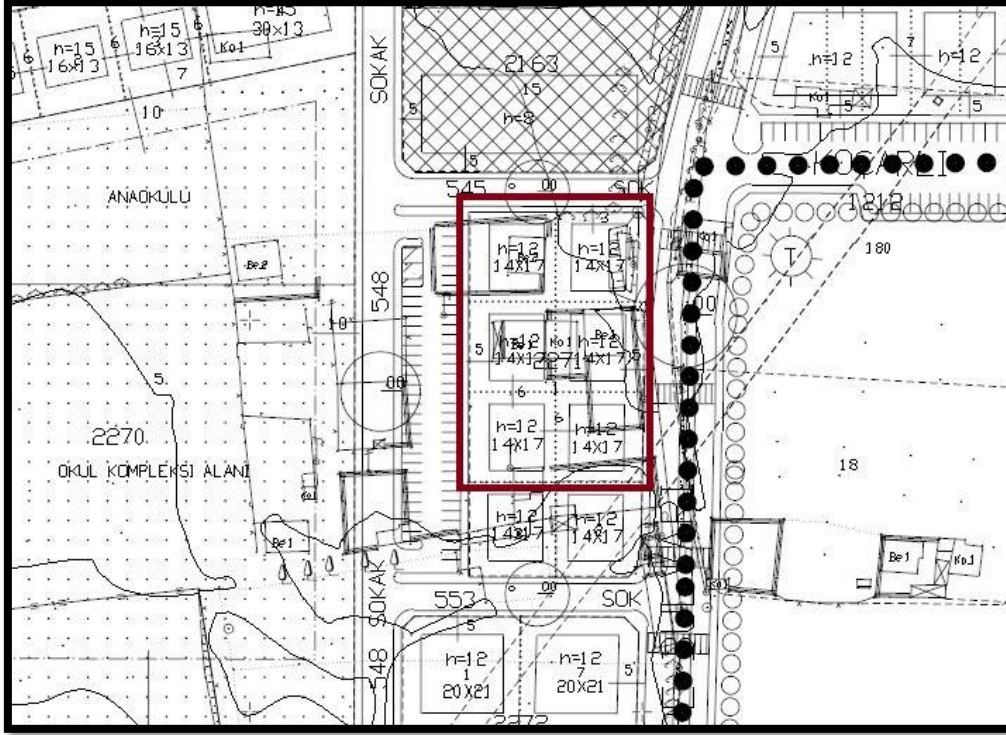
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2271 Ada 1 Parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 5: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2271 Ada 1 Parsel için yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Konut Alanı” kullanım kararı Yençok=12 metre olan 14x17 taban alanına sahip 6 adet kitle bulunmaktadır.



Şekil 6: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Tablo 1 Mevcut İnşaat Alanı

KİTLE TABAN ALANI	KAT	İNŞAAT ALANI
238.001	4	952.004
238.012	4	952.048
238.001	4	952.004
238.012	4	952.048
238.001	4	952.004
238.012	4	952.048
TOPLAM İNŞAAT ALANI		5712.156
MEVCUT KONUT ADASI m2		3111
MEVCUT EMSAL		1.836115718

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. Aydın Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 24.02.2022 tarih 3042051 sayılı yazısında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2271 Ada 1 Parsel içerisinde yer alan 245328 yapı kimlik numaralı ve Ulusal Adres Veri Tabanı Kodu 25694780 olan taşınmaz hazırlanan rapor doğrultusunda riskli yapı olarak tespit edilmiştir.



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



Sayı : E-13416472-502.01-3042051

24.02.2022

Konu : İlimiz, Efeler İlçesi, 2271 Ada, 1 Parsel,
YKN:245328, D.N.:Y2008.

ACM ANALİZ YAPI LABORATUVARI LTD.ŞTİ.NE
(Ata Mah. 708 Sk. A Blok No:1/24 Efeler /AYDIN)

- İlgi : a) Acm Analiz Yapı Lab. Ltd. Şti.'nin 03.01.2022 tarih ve 2390885 sayı ile Müdürlüğümüz kayıtlarındaki dilekçesi.
b) Acm Analiz Yapı Lab. Ltd. Şti.'nin 18.02.2022 tarih ve 2751620 sayı ile Müdürlüğümüz kayıtlarındaki dilekçesi.

İlgi dilekçe ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, Aydın ili, Efeler ilçesi, tapunun 2271 ada, 1 parselinde yer alan, **Adnan Menderes (Güzelhisar) Mahallesi, Cemal Gürsel Cad., No:2** adresinde kayıtlı olan, **245328** yapı kimlik numaralı ve Ulusal Adres Veri Tabanı Kodu **25694780** olan taşınmazın hazırlanan rapor doğrultusunda riskli yapı olarak tespit edildiği belirtilerek söz konusu taşınmazın kentsel dönüşüm kapsamına alınması ve yıkılması hususunda başvuru yapılmış olup taşınmaza ait hazırlanan rapor Müdürlüğümüzce incelenmiş ve onaylanmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun üçüncü maddesinin ikinci fıkrasında; *"Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir"* hükmü ile, aynı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin yedinci maddesinin dördüncü fıkrasında; *"...Raporlarda herhangi bir eksiklik tespit edilmez ise riskli olan yapılar, en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir."* hükmü ve aynı maddenin beşinci fıkrasında da; *"İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynı ve şahsi hak sahiplerine 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat yazılı olarak veya elektronik ortamda Müdürlüğe bildirilir. Arsa paylı tapularda, arsa üzerindeki riskli yapının arsa malikleri dışındaki bir başkasına ait olması durumunda Müdürlükçe tapu müdürlüğüne bildirilecek yapı sahibine; arsa üzerinde birden fazla yapı olması ve riskli yapının arsa maliklerinden sadece bazılarına ait olması durumunda ise sadece riskli yapının sahibi olan arsa hissedarlarına ve ilgili aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılır. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde, Bakanlık, Müdürlük veya İdare tebligat işlemleri için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir."* hükmü yer almaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C016F789-7B72-482B-A402-D0AAE18048C9

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: aydincevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Metin SÜRLÜ
İnşaat Mühendisi



İlgide kayıtlı dilekçe ekindeki teknik rapora istinaden riskli yapı olarak tespit edilen yapı için, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve bu Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin yukarıda zikredilen hükümleri doğrultusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesinde **"245328 Yapı kimlik numaralı Uavt kodu 25694780 olan bina 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."** belirtmesi yapılarak, aynı ve şahsî hak sahiplerine 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebligat yapılması, yapılan tebligatta tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde Aydın Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) itiraz edilebileceği hükmüne de yer verilmesi, ayrıca ilgililerine tebligat yapıldığına dair tebligat alındıları da eklenerek güncel tapu kaydı ile birlikte Müdürlüğümüze ivedi olarak bilgi verilmesi hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Taha AL

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Ek: Riskli Bina Tespit Raporu İnceleme Formu (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Efeler Tapu Müdürlüğüne

Bilgi:

Acm Analiz Yapı Laboratuvarı Ltd.Şti.ne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C016F789-7B72-482B-A402-D0AAE18048C9

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: aydin@csb.gov.tr kep: aydin@csb.gov.tr

Bilgi için: Metin SÜRLÜ

İnşaat Mühendisi



AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, GÜZELHİSAR MAHALLESİ, 2271 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR (RYTEİE 2019) BETONARME AZ KATLI BİNA RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU		Yapı Kimlik Numarası (YKN) 245328	
1. GENEL BİLGİLER			
BAŞVURU BİLGİLERİ		BİNA GENEL BİLGİLERİ	
Malik Adı Soyadı	Bahattin Güven	Yapım Yılı	1980
TC Kimlik Numarası	17848354134	Yapı Sahiplik Türü	Özel
İletişim Numarası	5317067226	Tarih Teslim Durumu	Hayır
Vekil Adı Soyadı		Yapı Koordinat (X) (Enlem)	37,828817
Vekil TC Kimlik Numarası		Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	27,847807
Vekil İletişim Numarası		UAVT Bina Kodu	25694780
Riskli Yapı Tespit Raporunu Hazırlayan Lisanslı Kurum/Kuruluş ve Lisans Belge Numarası: ACM ANALİZ YAPI LAB. LTD. ŞTİ. / 20L2125		Bina Adresi: ADNAN MENDERES Mah. CEMAL GÜRSEL (CADDE) Cade No:2 Bina Adı: BAHATTİN GÜVEN (MERKEZ/MERKEZ) EFELER - AYDIN(Tapu İl: Aydın Tapu İlçe: Efeler Tapu Mahalle: Güzelhisar)	
Yapı Kayıt Tarihi : 2.1.2022			
2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ			
Bina Yaklaşık Boyutu (m)	10,1 X 13,3	İnceleme Katı	ZEMİN
Toplam Yapı Alanı (m ²)	133	İnceleme Katı Alanı (m ²)	133
Kat Adedi	1	Bina Toplam Yüksekliği (H _t) (m)	2,8
3. BİNA ADAN TOPLANAN BİLGİLER			
Yapı Projesi	Yok	İnceleme Katındaki Donatı Sınıfı	Nervürlü (S420)
Bilgi Düzeyi	Asgari	Rölöve Alınan Katlar Arasında Donatı Sınıfında Farklılık Durumu	Yok
Deprem Yer Hareketi Düzeyi	DD-2	İnceleme Katındaki Donatı Korozyonu Durumu	Yok
Yerel Zemin Sınıfı	ZD	İnceleme Katındaki Donatı Sarğı Kojulu Durumu	Yok
SDS	1,452	İnceleme Katındaki Kanca Durumu	Yok
SD1	0,696	Binadaki Bodrum Kat Adedi	1
Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	7,35	Düsey Düzensizlik Durumu	Yok
		Binadan Alınan Toplam Rölöve Adedi	1
		İnceleme Katındaki Taşıyıcı Düzey Eleman Adedi	16
		İnceleme Katında Beton Dayanımı Belirlemek için Yapılan Tahribatsız Test Adedi	12
		İnceleme Katında Alınan Beton Numunesi Adedi	6
		İnceleme Katında Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	3
		İnceleme Katında Tahribatlı Donatı Tespit Adedi (Sıyırma)	3
		Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Düzey Eleman Adedi	16
		Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	3
		Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Tahribatlı Donatı Tespit Adedi (Sıyırma)	3
4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ			
Analizde Kullanılan Program Adı		İDECAD STATİK 10.92	Tespit Sonucuna Esas Kattaki
Bina Toplam Kütesi (Ton)		95,67	En Büyük Toplam Kat Kesme Kuvveti (Ton)
Binanın Hakim Periyodu (s)		0,2846	Risk Sınırnı Aşan Elemanlara Gelen Kesme Kuvvetinin Toplamı (Ton) (4.4)
Riskli Bulunan Kat Adedi		1	Risk Sınırnı Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı (4.4)
Tespit Sonucuna Esas Kat (Risk Sınırnı Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranının En Büyük Olduğu Kat)		ZEMİN	Eksenel Gerilme Ortalaması (MPa)
Tespit Sonucuna Esas Kattaki, Kat Kesme Kuvveti Oranı Sınır Değeri		0,35	Perdelerin Taban Kesme Kuvvetine Katılım Oranı (α _g)
			En Büyük m Değeri
			En Büyük Kat Öteleme Oranı (δ/h)
5. TESPİT SONUCU			
Riskli (Kesilemeye Kadar)		Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda (RYTEİE 2019) verilen yöntemler, bina deprem performansı değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi amacıyla kullanılmaz. Bu Esaslarda verilen yöntemlere göre riskli bulunmayan binaların, depreme dayanıklı tasarım esaslarını sağladığı sonucu çıkarılmaz.	
6. AÇIKLAMALAR			
BİNA MEVCUT BEON DAYANIMI ÇOK DÜŞÜK OLUP, KOLONLARDAKİ DONATI MİKTARI AZDIR. ANALİZ SONUCUNDA %100 RİSKLİ BİNADIR. EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMIŞTIR.			
Yetkili Mühendis Doğukan Kocak Oda Sicil No.: 101991	Kurum/Kuruluş Yetkilisi Süreyya Alperen Sengel S. Alperen SENGEL Müdürü	Kontrol Eden Kurum 26.02.2022 İmarat Mühendisi	

Şekil 7: Onaylanmış Değerlendirme Forumu

4. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

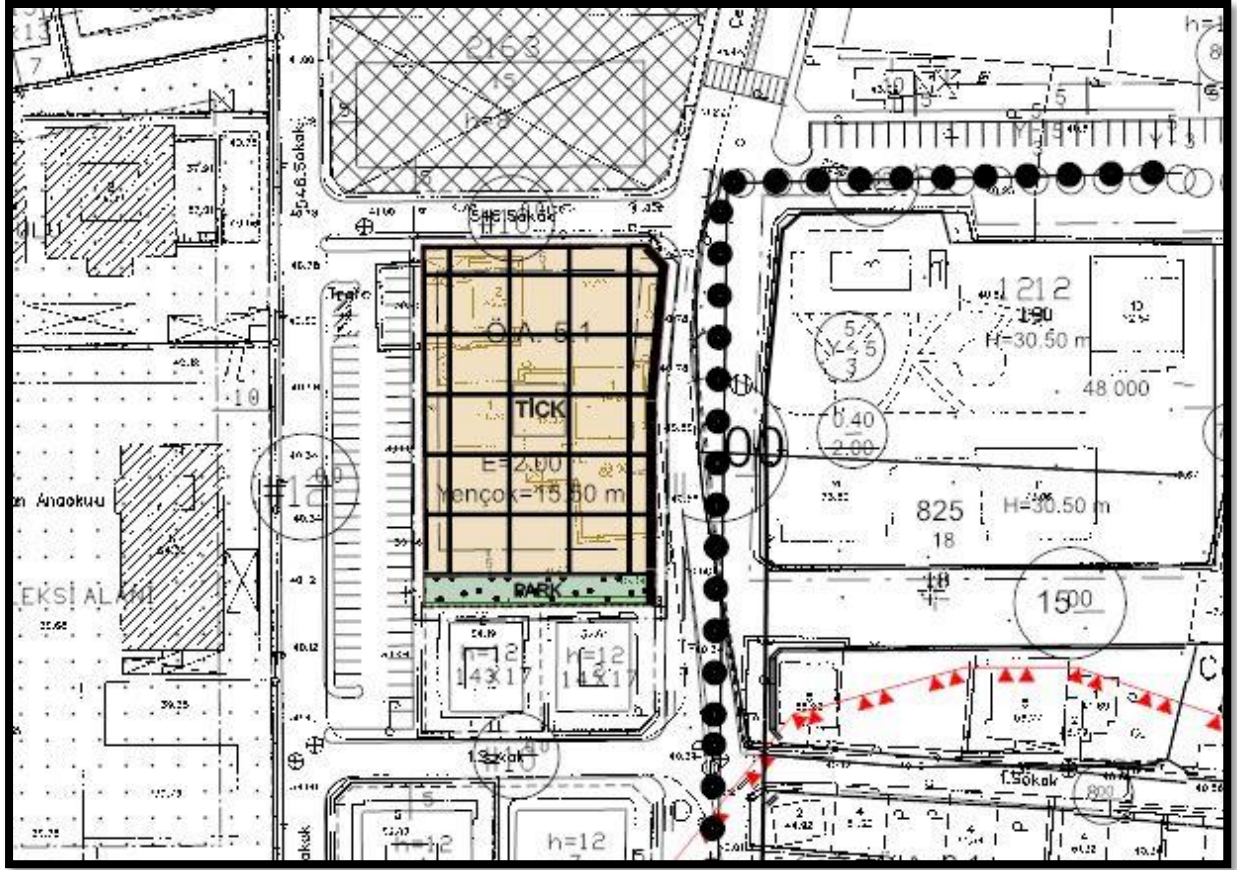
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2271 Ada 1 Parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” kullanım kararı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Konut Alanı” kullanım kararı $Yen\cok=12$ metre olan 14×17 taban alanına sahip 6 adet kitle bulunmaktadır.

T.C. Aydın Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 24.02.2022 tarih 3042051 sayılı yazısında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2271 Ada 1 Parsel içerisinde yer alan 245328 yapı kimlik numaralı ve Ulusal Adres Veri Tabanı Kodu 25694780 olan taşınmaz hazırlanan rapor doğrultusunda riskli yapı olarak tespit edilmiştir.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2271 Ada 1 Parselde “Ticaret-Konut Alanı” kullanım kararı ve $E=2.00$ $Yen\cok=15.50$ m. (Zemin+4 kat) ve “Park Alanı” kullanım kararı olacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerilmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri batı yönünden 3 metre diğer yönlerden 5 m. olarak belirlenmiştir. Parselin güneyde 254.02 m²’lik kısmı park alanı ayrılarak güneyindeki parsellerden ayrılması sağlanmış, terk oranında artış sağlanmış ve kamu menfaati gözetilmiştir.

Mevcut planda 3110 m²lik konut alanı ve 5712 m²lik toplam inşaat alanı bulunmaktadır. Aydın İli Efeler İlçesi ortalama 150 m² daire büyüklüğü ve ortalama hane büyüklüğü 2.84 kişidir. Buradan ortama hane sayısı 38 ve 108 kişi nüfus olarak hesaplanmıştır. Öneri planda ise 2856.621 m²lik Ticaret+Konut alanı içerisinde 5713.242 m²lik toplam inşaat alanı bulunmakta bunun %18’lik kısmı olan 1028.383 m²’lik ticaret alanı, %82’lük kısmı olan 4684.858 m²’si konut alanıdır. Aydın İli Efeler İlçesi ortalama 150 m² daire büyüklüğü ve ortalama hane büyüklüğü 2.84 kişidir. Buradan ortama daire sayısı 38 ve 108 kişilik bir nüfus olacağı öngörülmektedir.

Planlama alanı içerisinde yoğunluk artışı korunarak yüksekliğin arttırılması amacıyla plan değişikliği işlemleri yapılmak istenilmektedir. Çevre yapılaşmalara uygun olarak yapı yüksekliğinin arttırılması dikey ağırlıklı yapılaşmaya olanak sağlanmış ve çevre yaşam kalitesinin arttırılması hedeflenmiştir.



Şekil 8: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Tablo 2 Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM			
MEVCUT		ÖNERİ	
KULLANIM	M2	KULLANIM	M2
KONUT	3110.641	KONUT	0
TİCARET-KONUT	0	TİCARET-KONUT	2856.621
PARK	0	PARK	254.02
TOPLAM	3110.641	TOPLAM	3110.641

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri planı üst ölçek plan ana kararlarına uygun olduğu, 1/1000 ölçekli planın sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu değerlendirilmiştir.