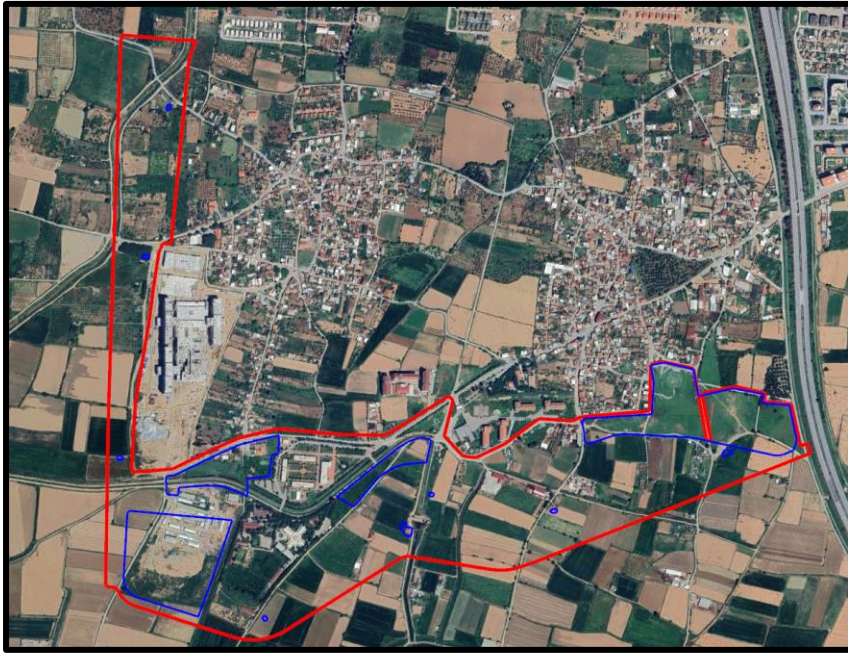




AYDIN İLİ
EFELER İLÇESİ
İŞIKLI, KUYULU, ŞEVKETİYE MAHALLELERİ
YAKLAŞIK 109 HA REZERV YAPI ALANININ BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı, Kuyulu, Şevketiye Mahalleleri Yaklaşık 109 Ha Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 29 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI.....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
3. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	7
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU.....	8
5. PLANLAMA ALANININ MERİ İMAR PLAN DURUMU	17
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI	20

ŞEKİLLER

Şekil 1. Adıyaman İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2. Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu	5
Şekil 3. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi	6
Şekil 4. Meri Plan Sınırı ve Plan Değişikliği Sınırı Halihazır ve Mülkiyet Durumu	8
Şekil 5. Kurum Görüşleri Sentezi	16
Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	17
Şekil 7. Meri Nazım İmar Planı	18
Şekil 8. Meri Uygulama İmar Planı	18
Şekil 9. Öneri İmar Planında Trafo Eklenen Alanlar	21
Şekil 10. 30.12.2022 Onay Tarihli İmar Planı	22
Şekil 11. 30.12.2022 Onay Tarihli Plan Öncesi Mülga Plan	22
Şekil 12. Öneri İmar Planı Değişikliği.....	23
Şekil 13. Sağlık Tesisi Alanında Plan Değişikliğine İlişkin Mevcut Öneri Görselleri.....	24
Şekil 14. Plan Değişikliğine İlişkin Mevcut Öneri Görselleri	25
Şekil 15. 116 ada 26 Parselde Plan Değişikliğine İlişkin Mevcut Öneri Görselleri	26
Şekil 16. Uygulama İmar Planı Değişikliği	29

TABLolar

Tablo 1. İmar Planı Değişikliği Sonucu Genel Plan Alan Dağılım Tablosu	27
Tablo 2. Karşılaştırmalı Alan Dağılım Tablosu.....	28

1. PLANLAMANIN AMACI

Aydın ili, Efeler ilçesi, Işıklı, Kuyulu ve Şevketiye mahalleleri sınırları içerisinde yer alan kamu ve şahıs mülkiyetlerinde yer alan 109 hektarlık alan içerisinde Bakanlığımız ile Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı ve Sağlık Bakanlığı arasında imzalanan 22.09.2022 tarih 3870 sayılı protokol kapsamında 10.10.2022 tarih 4751146 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile rezerv alan ilan edilmiş olup imar planları hazırlanmıştır.

Planlama alanının doğu sınırı komşuluğunda 950 Yatak kapasiteli Aydın Şehir Hastanesi (Devlet Hastanesi) inşaatı yer almakta olup, hastane inşaatında fiziki ilerlemenin tamamlanmaya yakın olması, kısa süre içerisinde tamamlanacağı öngörülmesi sebebiyle, söz konusu hastane kampüsünün altyapı ihtiyaçlarının olduğu belirtilmişti. Hastane alanı çevresinin mevcut imar planları bulunmamasından yolların ve kanalizasyon şebeke bağlantısının yapılamaması hastane ve çevresine ilişkin bütüncül bir plan çalışmasının yapılmasını gerektirmişti. Bu kapsamda 10.11.2022 tarihinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmıştır.

Söz konusu imar planları kapsamında imar uygulaması ve altyapı çalışmaları şehir hastanesi inşaatı ile eşgüdümlü olarak devam etmesi için yapılan çalışmalar kapsamında imar uygulamasına dahil edilemeyen alanlar, kamu kurumlarının talepleri ve TOKİ ye ait taşınmazlarda sosyal konut projesinin iptali sebebiyle imar planda değişiklikler yapılması gerekliliği hasıl olmuştur.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş kentin ve bölgenin artacak enerji ihtiyaçlarının karşılanmasına katkı sunacak homojen dağılım gösteren trafo alanlarının yer almadığını, mevcut DM alanlarının park alanında kaldığını belirterek imar planında düzenleme talep edilmiştir.

Şehir hastanesine ulaşım ve altyapı sağlanması öncelikleri ile yapılan plan çalışmasında donatı alanlarının yoğunluğu sebebiyle bir kısım alan imar uygulamasına dahil edilememiştir. Ayrıca sosyal konut alanlarının iptal edilmesi ve kamu kurumlarının talepleri ile sorunlu alanların çözümlenmesi, imar uygulamasına girmeyen alanların yeniden değerlendirmeye alınması hasıl olmuştur.

TOKİ tarafından planlana sosyal konut projesinin iptal edilmesi ile söz konusu taşınmazlar üzerinde mülga planları olan Tarım ve Orman İl Müdürlüğü ve Emniyet İl Müdürlüğü yeniden aynı sınırlarda resmi kurum alanlarının düzenlenmesi talep edilmiştir.

Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Dal Hastanesi ve Aydın AMATEM (Alkol ve Madde Bağımlıları Tedavi ve Araştırma Merkezi) yapılmak üzere planlanan sağlık tesisi alanları için ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından fonksiyonların birleştirilmesi tek yapı adası oluşturulması talep edilmiştir.

Sonuç olarak, planlama alanı ve yakın çevresinde büyük kamu kuruluş yer seçimleri bulunmakta olup imar uygulamasında dahil edilemeyen alanlar, iptal edilen sosyal konut projesi, trafo alanları, sağlık tesisi

alanları ve büyük alan kullanımı gerektiren resmi kurum alanlarına yönelik talep ve ihtiyaçlar kapsamında ve bu alanların yeni ulaşım ve altyapı gereksinimlerinin karşılanması, bölgede oluşacak nüfus, barınma ve donatı ihtiyaçları ile birlikte plan değişikliği çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Aydın, Ege Bölgesinde yer almakta olup, kuzeyinde İzmir, kuzeydoğusunda Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla illeri, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Yüzölçümü 8.007 km²'dir, 37-38 kuzey enlemleri ile 27-29 doğu boylamları arasındadır.



Şekil 1. Adıyaman İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Aydın, sınırları il mülki sınırları olmak üzere büyükşehir belediyesine dönüştürülmüş olup Aydın Belediyesinin mahalleleri merkez olmak üzere, Aydın Merkez İlçe sınırları içerisindeki köyler ile belediyelerden oluşan Efeler İlçesi ve Belediyesi kurulmuştur.

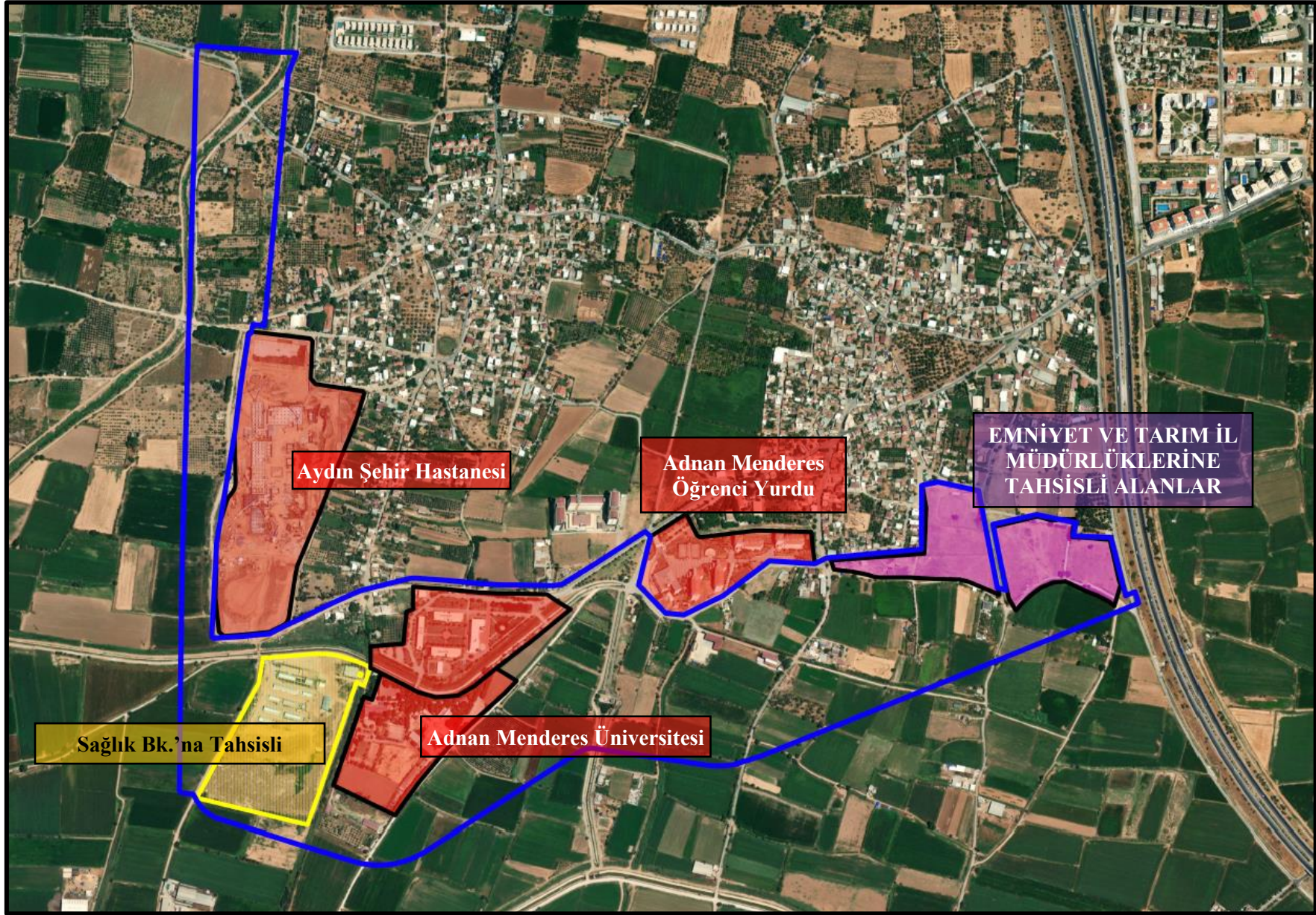
Planlama alanı Aydın ili, Efeler ilçesine bağlı Işıklı, Kuyulu ve Şevketiye Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan 109 hektar alanı kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 569476.337 ve X: 4188905.655 yaklaşık koordinatları planlamaya konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde M19-B-16-B-2-D, M19-B-16-B-4-B, M19-B-16-B-4-C, M19-B-16-B-3-C, M19-B-16-B-3-D, M19-B-17-A-4-A, M19-B-17-A-4-B, M19-B-17-A-4-C, M19-B-17-A-4-D paftalarında kalmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu

Plan değişikliğine konu alan, Aydın il merkezinde, kent merkezinin 7 km batısında Aydın Şehir Hastanesi ve Adnan Menderes Üniversitesi Yerleşkesinin yakın çevresinde yer almaktadır.

Planlama alanı içerisinde ve yakın çevresinde kamu kurum ve kuruluşlarının yer seçimi bulunmakta ve yeni kurum binalarının yapılması planlanmakta olup, bu alanlara gerekli ulaşım ve altyapı olanaklarının sağlanması planlamanın temel hedefini oluşturmaktadır.



Şekil 3. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

3. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU

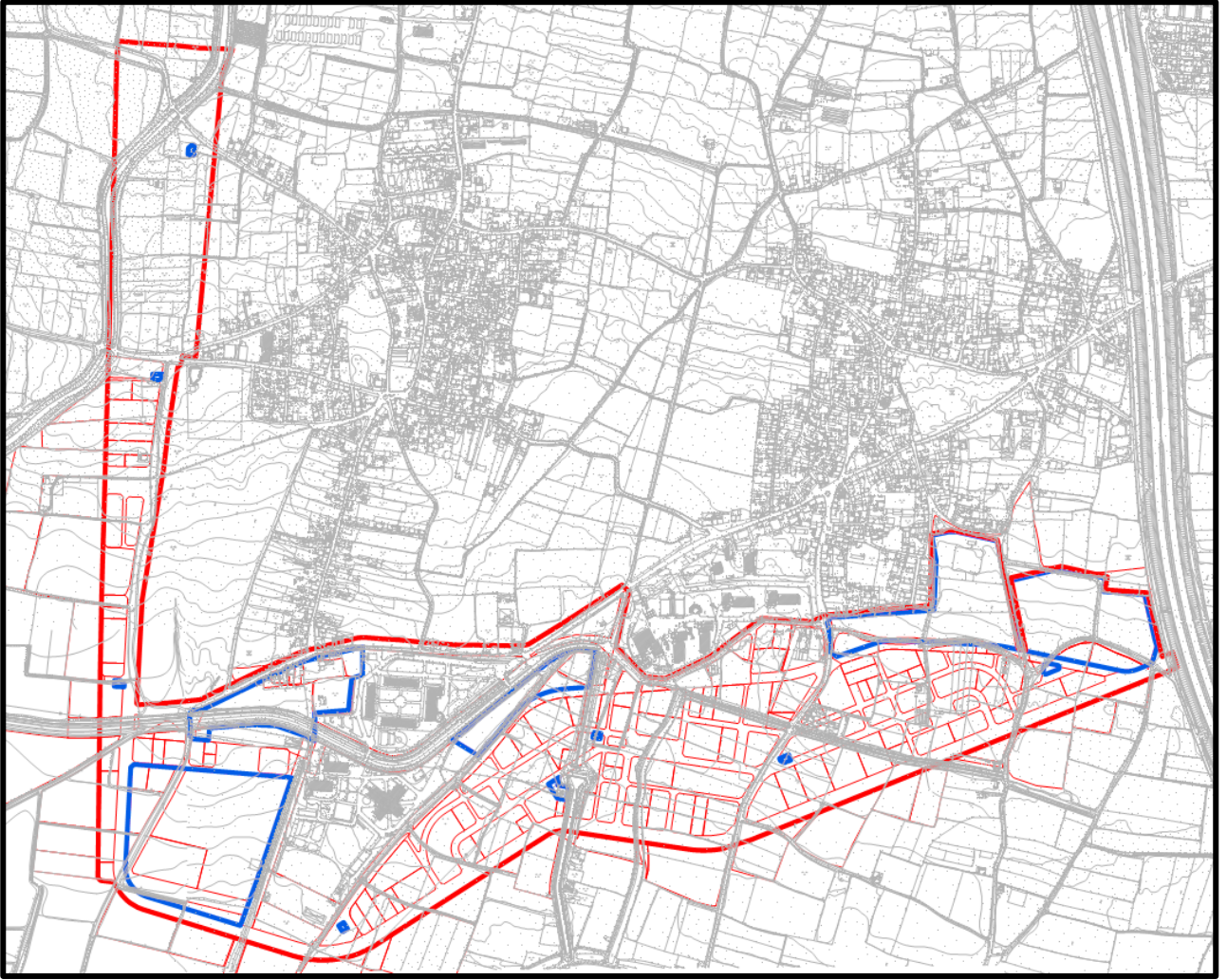
Planlama alanı Aydın ili, Efeler ilçesi, Işıklı, Kuyulu ve Şevketiye mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır. Rezerv yapı alanında yaklaşık 110 ha'lık alanda onaylanan imar planı içerisinde belirli bölgelerde plan değişikliği yapılması planlanmaktadır. batı sınırı komşuluğunda yer alan Şevketiye Mahallesi 139.025,19 m² büyüklüğündeki 131 Ada 1 Parsel devlet hastanesi yapılmak amacıyla Sağlık Bakanlığı'na tahsisli olup, plan sınırı dışında olan bu alan içerisinde Aydın Şehir Hastanesi inşaatı yer almaktadır.

Planlama alanı içerisinde yer alan Şevketiye Mahallesi 64.861,34 m² büyüklüğündeki 116 ada 16 nolu (eski) mera vasıflı taşınmazda Aydın İl Sağlık Müdürlüğü'nün 08.02.2016 tarih e.84 sayılı yazısı ile Tahsis Amacı Değişikliği talep edilmiş olup, Aydın Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 11.04.2018 tarih 1116944 sayılı yazısı ile tahsis değişikliğinin yapılması uygun bulunmuştur. Bu kapsamda söz konusu taşınmazda 150 yatak kapasiteli **Aydın Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Dal Hastanesi** yapılmak üzere Sağlık Bakanlığı'na tahsisi gerçekleştirilmiştir. Söz konusu parsel bitişiğinde yer alan 10.547,43 m² büyüklüğündeki 116 ada 17 nolu taşınmaz ise **Aydın AMATEM (Alkol ve Madde Bağımlıları Tedavi ve Araştırma Merkezi)** yapılmak üzere yine Sağlık Bakanlığı'na tahsislidir. Bu alanlar plan değişikliğine konu alanları içermektedir.

Planlama alanının güneyinde yer alan toplam 130.37,00 m² büyüklüğündeki Şevketiye Mahallesi 115 ada 3 nolu ve 567 nolu taşınmazlar Milli Eğitim Bakanlığına üniversite alanı amaçlı tahsisli olup, mevcutta **Adnan Menderes Üniversitesi** kampüs alanı olarak da kullanılmaktadır. Plan değişikliği sınırları dışarısında yer almaktadır.

Planlama alanı içerisinde yer alan Işıklı Mahallesi 1615 nolu 39.727,59 m² büyüklüğündeki taşınmaz ile bitişiğinde yer alan 1621 nolu taşınmazların Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devri gerçekleştirilmiştir. İmar planı çalışmasından önce Tarım İl Müdürlüğü ve Emniyet İl Müdürlüğüne tahsisli bu alanlar sosyal konut projesi kapsamında TOKİ devredilmişti fakat ilerleyen süreçlerde sosyal konut projesinin iptal edilmesi ile birlikte söz konusu taşınmazlar hazine adına yeniden tescillendi. Eski kurumlarına yeniden tahsisleri sağlandı.

Efeler İlçesi Şevketiye Mahallesi 116 ada 26 parsel Mera Komisyonu tarafından mera vasfından çıkarılmış olup karakol binası inşa edilmek üzere İl Jandarma Komutanlığı tarafından tahsisi talep edilmiştir. Söz konusu 116 ada 26 parsel plan değişikliğine konu sınırlar içerisinde girmektedir.



Şekil 4. Meri Plan Sınırı ve Plan Değişikliği Sınırı Halihazır ve Mülkiyet Durumu

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Aydın İli, Efeler İlçesi 18.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan “Aydın İli Efeler İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporunda söz konusu planlama alanı “Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1)” lejantında kaldığı görülmektedir. Buna göre;

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar;

Bu alanlarda;

- İnşa aşamasında oluşacak şevler açıkta kalmamalı uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için yapı temelleri aynı jeolojik. litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyeler (homojen) üzerine oturtulmalıdır. Mümkün olmadığında ise uygun temel sistemi geliştirilmelidir.

- Her türlü kazı öncesi yol, kendi ve komşu bina, parselin güvenliği mutlaka sağlanmalıdır.

- Sızıntı sular, şişme-oturma ve taşıma gücü ile ilgili ortaya çıkabilecek problemler, parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde detaylı olarak ele alınmalı ve çözüm getirilmelidir.
 - Yüzey, yeraltı suyu ve atık suların bina temelini olumsuz etkilememesi için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
 - İnceleme alanı içerisinde geçen bütün akar ve kuru dereler için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınarak planlamanın bu görüş doğrultusunda yapılması gerekmektedir.
 - Her türlü kazıma kontrollü olarak yapılması gerekmektedir.
 - Panel ve bina bazı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı temellerinin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenerek gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Şartlarına uyulmalıdır.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin 20.11.2020 tarih ve 70577119-18657 sayılı yazısı ile alınan kurum ve kuruluş görüşlerinde özetle;

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.06.2020 tarih 22558 sayılı yazısında;

Söz konusu alan üzerinde TEDAŞ'a ait mevcut Elektrik Dağıtım Tesisleri bulunduğu tespit edilmiştir. Bu tesislerin korunması, can ve mal güvenliği açısından gerekli tedbirlerin alınması kaydıyla imar planlarında yapılmasında bir sakınca bulunmadığı, bölgenin enerji ihtiyacının sağlıklı karşılanabilmesi için kurum ile irtibata geçilerek kurum görüşü alınması gerektiği,

Aydın Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün bila tarih 173386 sayılı yazısında;

Söz konusu taşınmaza yönelik 7269 Sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca alınmış bir afete maruz bölge kararı bulunmadığı ve yapılacak işlemlerde sakında olmadığı,

Aydın Valiliği Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün bila tarih 2818306 sayılı yazısında;

İlgili alanda nazım imar planında Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü ile Sosyal Hizmet alanı olarak en az 5000 m² (Kadın konukevi, Çocuk Destek Merkezi, Çocuk Evleri Sitesi, Huzurevi v.b.) alan ayrılması, hazırlanacak imar planında bu alanın taraflarına bildirilmesi,

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Aydın Su ve kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.06.2020 tarih 17044 sayılı yazısında;

İmar planı yapılacak olan alan içerisinde ve sahasında idareye ait içme suyu ve kanalizasyon hatları, kuyu ve su deposu gibi tesisler bulunmadığı, bu tesislere rastlanması durumunda idareye bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi ayrıca proje kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Büyükşehir Belediyesi

ASKİ Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması gerektiği, bu kapsamda imar planı yapılmasında sakınca görülmediği,

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.09.2020 tarih 660058 sayılı yazısında;

Çalışma alanı üzerinde herhangi bir tescilli taşınmazın olduğuna ve taşınmazın herhangi bir tescilli sit sınırı içerisinde kaldığına ilişkin bilgi ve belgeye rastlanmadığı, herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda kuruma bilgi verilmesi gerektiği,

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve kontrol Dairesi Başkanlığı'nun 13.01.2021 tarih 202100069 sayılı yazısında;

Mevcut planlanan ve projelendirilen yatırım ve proje bulunmadığı,

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 26.11.2020 tarih 202002173 sayılı yazısında;

Mevut, planlanan veya projelendirilen bir kamulaştırma programı olmadığı, Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde taşınmazın da yer almadığı,

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüt ve proje Şb.Md.'nün 09.06.2020 tarih 202001510 sayılı yazısında;

Daire Başkanlığı sorumluluğunda bulunan mahalle yolları ve tesisler bulunduğu, yapılan çalışmalarda bu hususların dikkate alınarak işlem yapılmasının uygun olacağı mütalaa edildiği,

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 08.06.2020 tarih 202002581 sayılı yazısında;

Otopark ihtiyacının parsel sahası içerisinde karşılanması gerektiği, karşılanmaması durumunda ise yürürlükte olan Otopark Yönetmeliği esasları geçerli olacağıının plan notlarında yer alması gerektiği, yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunlu olduğu, Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanılamayacağı hükmünün plan notlarında yer alması gerektiği, bu kapsamda imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.09.2022 tarih 4489213 sayılı yazısında;

Planlama çalışmasına konu olan alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak arazi kullanım kararı bulunduğu,

Aydın Valiliği Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü'nün bila tarih 27485 sayılı yazısında;

Plan yapılması düşünölen alanda kalan Hazine taşınmazlarının bilgilerini gösterir taşınmaz listesi gönderilmekte olup, hazine taşınmazlarının yapılması planlanan Nazım İmar Planına göre ayrıldığı amaçlarının bildirilmesi halinde ayrıca kurum görüşü bildirileceği,

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 31.08.2020 tarih 485869 sayılı yazısında;

Görüş sorulan alanın bir kısmının işletme halinde bulunan Aydın Ovası Sulama Sahasında bulunduğu tespit edilmiş olup, sulama sahasındaki alanların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları yapılması tek başına tesisin sulama bütünlüğünü bozmayacağı, ancak DSİ Genel Müdürlüğü'nün 05.02.2013 tarihli ve 105697 sayılı yazısının 4. Maddesinde belirtildiği üzere; bundan sonraki dönemde ne yoğunlukta tarım dışı kullanım talepleriyle karşı karşıya kalınacağına öngörülemediğinden dolayı bu tür planların alternatif alanlarda yapılması, ileride gelebilecek diğer taleplerin durumu ile birlikte değerlendirilmesi hususunda nihai görüşün Toprak Koruma Kurulunca verilmesi gerektiği, imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Efeler Kaymakamlığı İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü 26.11.2020 tarih 3003 sayılı yazısında;

Söz konusu alanda mevcut, planlanan ve projelendirilen yatırım kararları ile hazırlanacak olan plana esas kurum görüşünün kaymakamlığa bağlı Milli Emlak Şefliği bulunmamasından dolayı kurum görüşü bildirilemediği,

Enerya Enerji A.Ş.'nin 18.06.2020 tarih 20210002000865 sayılı yazısında;

Proje alanı içerisinde yazı ekinde yer alan güzergah ilerleyen dönemlerde planları dahilinde bulunduğu,

Aydın Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 05.06.2020 tarih 581063 sayılı yazısında;

Söz konusu alanda imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Aydın Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 15.06.2020 tarih 7883884 sayılı yazısında;

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgenin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesisi alanlarının ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. Ve 12. Maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak, hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerektiği,

İmar planı çalışmasında, yukarıda belirtilen mevzuat değişiklikleri de göz önüne alınarak, eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu 18.madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18.madde gereği Düzenleme ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim

alanlarının mülkiyet dokusu da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerektiği,

Aydın Valiliği İl Müftülüğü'nün 23.12.2020 tarih 910041 sayılı yazısında;

İmar planlarının yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmadığı,

Aydın Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 25.06.2022 tarih 393 sayılı yazısında;

Planlama yapılacak mahalleler arasındaki Şevketiye Mahallesi 131 ada 1 parselde 950 Yataklı Aydın Şehir Hastanesi, 116 ada2 parselde ise 30 Yataklı AMATEM ve Aydın FTR Hastanesi yatırımlarının uygulanacağı taşınmazlar bulunduğu, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün yazısı doğrultusunda işlem tesis edilmesi ve yatırımların uygulanacağı taşınmazların yüzölçümlerinin korunmaları gerektiği,

Sağlık Bakanlığı Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü bila tarih 769 sayılı yazısında;

Söz konusu plan değişikliği düşünülen mahallelerden Şevketiye Mahallesi 131 ada 1 parselde 950 Yataklı Aydın Şehir Hastanesi, 116 ada 2 parselde ise 30 Yataklı AMATEM ve FTR Hastanesinin uygulanacağı, yatırım proje çalışmalarının aksamaması ve uygulama aşamasının gecikmemesi için Sağlık Bakanlığı'na tahsisli taşınmazların yüzölçümünün korunması ve bu taşınmalara ulaşım yollarının çift yönlü (bölünmüş yol) olarak planlamaya dahil edilmesi gerektiği,

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 14.12.2021 tarih 662682 sayılı yazısında;

Görüş istenen alanda bahsi geçen otoyol kamulaştırma sınırı içerisindeki yan yol, İzmir-Aydın Otoyol Km:124+000 – 125+400 arasına tekabül ettiği, ilgili kesimde bulunan özel mülkiyete konu taşınmaz malların yol inşaat ve emniyet sahası içerisinde kalan kısımlarının kamulaştırılmasına yönelik 1510-1991 tarih ve 1991-304 sayılı Kamu Yararı Kararı alınmış olup bedelleri ödenerek kamulaştırma işlemleri geçmiş yıllarda tamamlandığı, konu ile ilgili mahallinde yapılan arazi çalışma sonucu talep konusu yolun tel çit dışında kaldığı, dolayısıyla bahsi geçen yolun İmar Planında taşıt yolu olarak planlanmasında sakınca bulunmadığı, imar planları hazırlandığında tekrar görüş alınması gerektiği,

Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü Aydın Şube Müdürlüğü 09.02.2021 tarih 416584 sayılı yazısında;

Söz konusu alanın 2873 Sayılı Milli Parklar Kanununa tabi alanlar içinde yer almadığı, 4915 Sayılı Kara Avcılığı Kanununca Koruma statüsüne sahip alanlardan olmadığı (YHGS, YHYS), Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğince tanımlanan "Sulak Alan" sınırları içerisinde kalmadığı ve Uluslararası Sözleşmeler Kapsamında korunan alanlardan olmadığı, hazırlanacak imar planlarında bir sakınca bulunmadığı,

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Demiryolu Modernizasyon Servis Müdürlüğü bila tarih 156531 sayılı yazısında;

Söz konusu belirtilen mahalle sınırları üzerinde yapılan incelemede proje Aydın-Çine Feldispat tesisleri iltisak hattı ile herhangi bir etkileşim içerisinde olmadığı görüldüğü,

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü (Denizli=) bila tarih 191946 sayılı yazısında;

Yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı-Kuyulu-Şevketiye Mahallesi, ekte sınırları belirtilmiş olan alanda bölge müdürlüğü sorumluluğunda herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığı,

Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Yatırım İzleme Müdürlüğü 13.06.2020 tarih 9947 sayılı yazısında;

Bahse konu imar planının, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri çerçevesinde hazırlanması gerektiği,

Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar Ruhsat ve kültür Varlıkları Müdürlüğü 22.06.2020 tarih 10350 sayılı yazısında;

Görüş istenen söz konusu alanda imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı, belirtilmiştir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı Plan Proje Şube Müdürlüğü 10.08.2022 tarih 48566 sayılı yazısında;

Aydın Şehir Hastanesi atık sularının şehir kanalizasyon şebekesine bağlantı noktası Ek-2’de belirtilmiş olup, imar planı çalışmasının hastane atık sularının Ek-2’de belirtilen noktaya iletilmesini sağlayacak şekilde yapılması gerektiği, söz konusu bölgede Aydın Şehir Hastanesi dışında Amatem, kredi Yurtlar Kurumuna ait iki adet yurt, ADÜ Veterinerlik Fakültesi ile yapılacak olan İl Tarım Müdürlüğü, İl Emniyet Müdürlüğü binalarının atık sularının da belirtilen noktaya deşarjın sağlayacak şekilde yapılması gerektiği, belirtilen kurumların atık sularının iletimini imkansız kılan bir imar planının yapılması durumunda, atık suların kanalizasyon şebekesi belirtilen deşarj noktasına ulaşması imkansız olup telafisi mümkün olmayan ve kamu kaynaklarının tasarruflu kullanılmasına engel olacak çözümlere yol açacağı, kanalizasyon şebekesinin cazibeli çalışmasına yönelik imar planı uygulamasının yapılması ve süreç içinde kurum ile koordineli çalışması gerektiği,

Aydın Valiliği Defterdarlık’ının 06.09.2022 tarih 1487158 sayılı yazısı ile;

Aydın Şehir Hastanesi civarının planlama çalışması kapsamında Işıklı Mahallesi 144 parsel üzerinde Defterdarlık için hizmet binası yapılabilmesi için gerekli yer seçiminin gerçekleştirilmesi talep edildiği, belirtilmiştir.

Talep edilen kurum görüşleri haricinde bazı kurumlardan gelen talep yazıları da şu şekildedir;

Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 18.12.2023 tarih 8260415 sayılı yazısı ile;

Aydın ili, Efeler ilçesi, Işıklı Mahallesi 1615 parselin Maliye Hazinesine iade edilerek yeniden tescil edilerek “Resmi Kurum Alanı” olarak kullanılmak üzere Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne tahsis edilmiştir. Bu durumun olası bir imar planı revizyonunda göz önünde bulundurulması,

Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 19.12.2023 tarih 8273553 sayılı yazısı ile;

Aydın Emniyet İl Müdürlüğü'nün yazısına istinaden Efeler ilçesi Işıklı Mahallesi 1757 parselin “Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası” yapılmak üzere Emniyet Genel Müdürlüğü adına kesin tahsisinin yapıldığı belirtilerek ihale aşamasına gelmiş projelerine uygun imar planı revizyonu yapılması talep edildiği,

Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 19.12.2023 tarih 8275692 sayılı yazısı ile;

Efeler İlçesi Işıklı Mahallesi 1615 parselin İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne, Işıklı Mahallesi 1757 parselin Emniyet Müdürlüğüne tahsis edildiği belirtilmiş olup söz konusu alanların kurumların ihtiyacı doğrultusunda değişiklik gerektiği,

Onaylı imar planlarında Aydın Şehir Hastanesi'nin güneyinde Efeler İlçesi Şevketiye Mahallesi 116 ada 17 ve 26 parseller ve civarında bulunan ve daha önce Fizik Tedavi Hastanesi ve AMATEM yapılması öngörülen "Sağlık Tesisi Alanları"nın İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında uygulama sınırları içerisine dahil edilmemesi sebebiyle yatırım süreçleri durmuş olup imar uygulaması sınırlarına dahil edilecek şekilde imar planının yeniden değerlendirilmesi, bu kapsamda herhangi bir alt kullanım belirtilmeden tek yapı adası içerisinde "Sağlık Tesisi Alanı" arazi kullanım kararı geliştirilmesi gerektiği,

Efeler İlçesi Şevketiye Mahallesi 116 ada 26 parsel Mera Komisyonu tarafından mera vasfından çıkarılmış olup karakol binası inşa edilmek üzere İl Jandarma Komutanlığı tarafından tahsis talep edilmektedir. Bu kapsamda yer seçiminin gerçekleştirilmesi adına "Resmi Kurum Alanı" amaçlı değişiklik gerekmektedir. Her ne kadar kurum tahsisleri belirtilse de il içindeki ihtiyaçlar doğrultusunda tahsislerin Valiliğimiz tarafından yeniden değerlendirilebilmesi için "Resmi Kurum Alanı" arazi kullanım kararının altında herhangi bir kurum belirtilmemesi; mevcut imar planında Defterdarlık ile Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü için ayrılan alanlardaki kurum adlarının kaldırılması gerektiği,

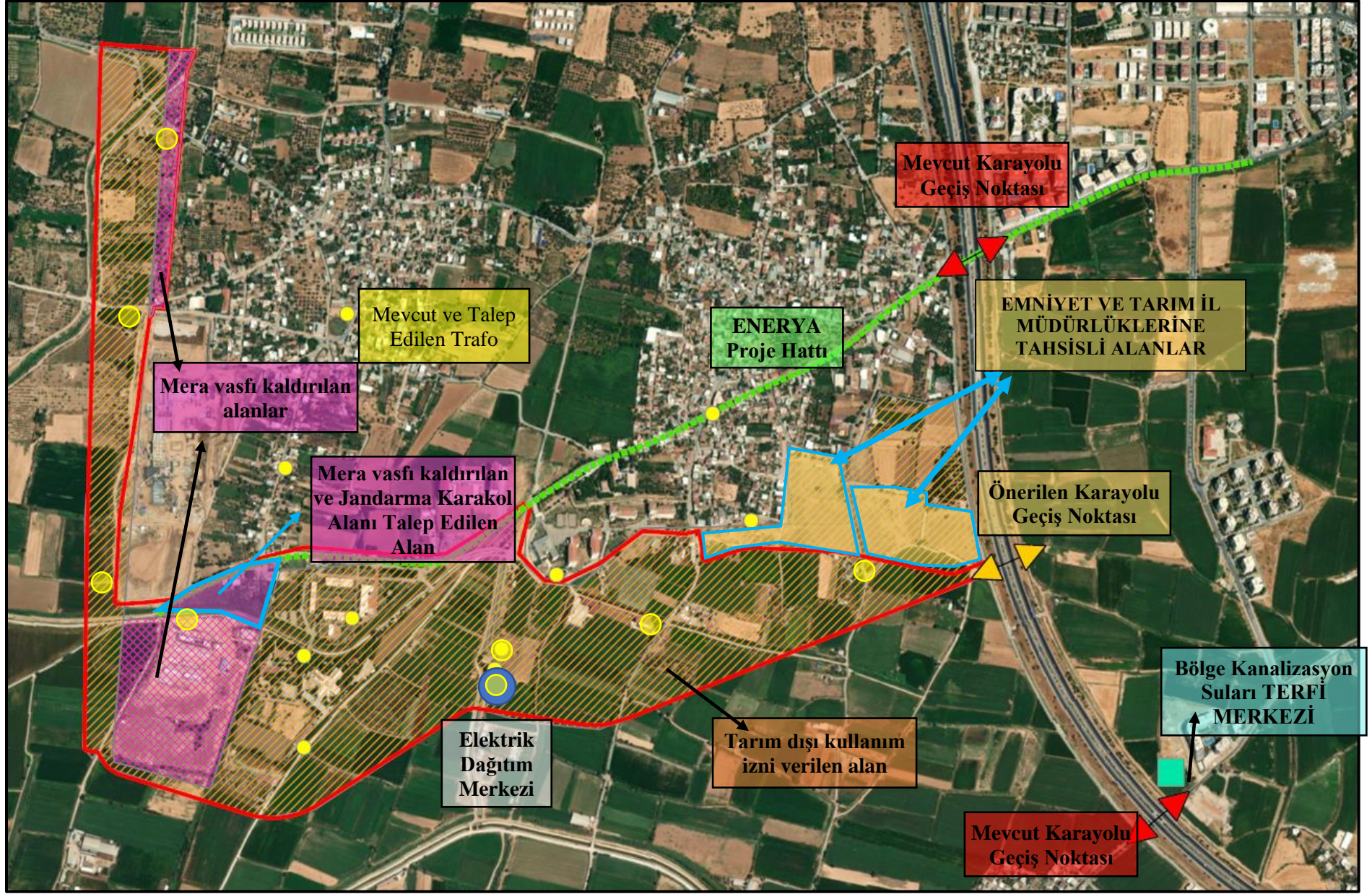
Ayrıca, DSİ'ye ait ana sulama kanallarının bulunduğu ve imar planlarında “Su Yüzeyi” olarak arazi kullanım kararı belirlenmiş alanlarla ilgili olarak sulama kanallarının deplase edilmesi, yeraltına alınması veya teknik olarak mümkün olmadığının tespiti halinde aynen korunması yönünde DSİ 21. Bölge Müdürlüğünde bir çalışma yürütülmekte olup olası bir terk halinde imar planlarında bir revizyon ihtiyacı çıkacağından ilgili kurumun görüşüne başvurulması gerektiği,

İçişleri Bakanlığı, emniyet Genel Müdürlüğü 22.12.2023 tarih ve E-30453558-81720-2023122110023803360 sayılı yazısı ile;

Aydın Emniyet Müdürlüğü'nün ilgide kayıtlı yazısı ile Aydın ili, Efeler ilçesi, Işıklı Mahallesi, 1757 parsel numaralı, 38.575,05 m² yüzölçümlü, mülkiyeti Hazineye ait taşınmazın, Aydın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün (Milli Emlak Müdürlüğü) 19.12.2023 tarihli Oluru ile Genel Müdürlüğümüz adına il emniyet müdürlüğü hizmet binası yapılmak üzere kesin tahsisinin uygun görüldüğü bildirilmiştir.

Yatırım programında yer alan ve projeleri (B+Z+6 kat) tamamlanarak inşaat aşamasına getirilen İl Emniyet Müdürlüğü yeni hizmet binasının acil olarak inşaat sürecine başlanabilmesi için bahse konu taşınmazı da kapsayan alanda planlanan imar planı değişikliğinin tamamlanması beklenmektedir.

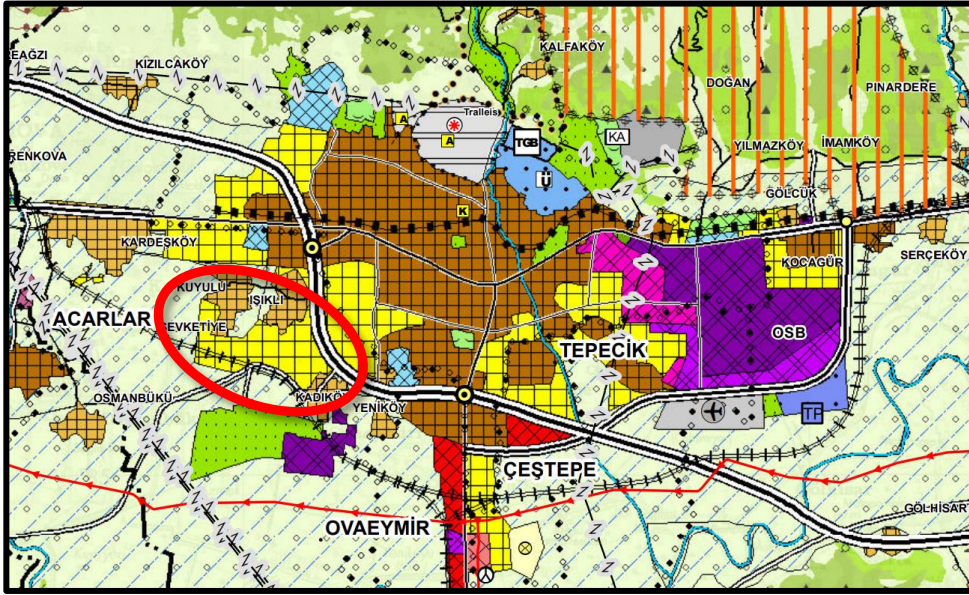
Bu kapsamda, söz konusu 1757 parsel numaralı, 38.575,05 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerine il emniyet müdürlüğü hazır projesinin (B+Z+6 kat) uygulanmasına olanak sağlayacak şekilde yapılması planlanan imar planı revizyonunda; "Emniyet Hizmet Alanı" alanı olarak parsel bütünlüğünün korunması ile uygulama aşamasında başka kurum, kuruluş ve şahıslarla hislendirilmeden mülkiyetinin tamamının yine Hazineye ait olacak şekilde düzenlenmesi önem arz etmekte olup gerekli iş ve işlemlerin bu doğrultuda tesis edilmesi gerektiği belirtilmiştir.



Şekil 5. Kurum Görüşleri Sentezi

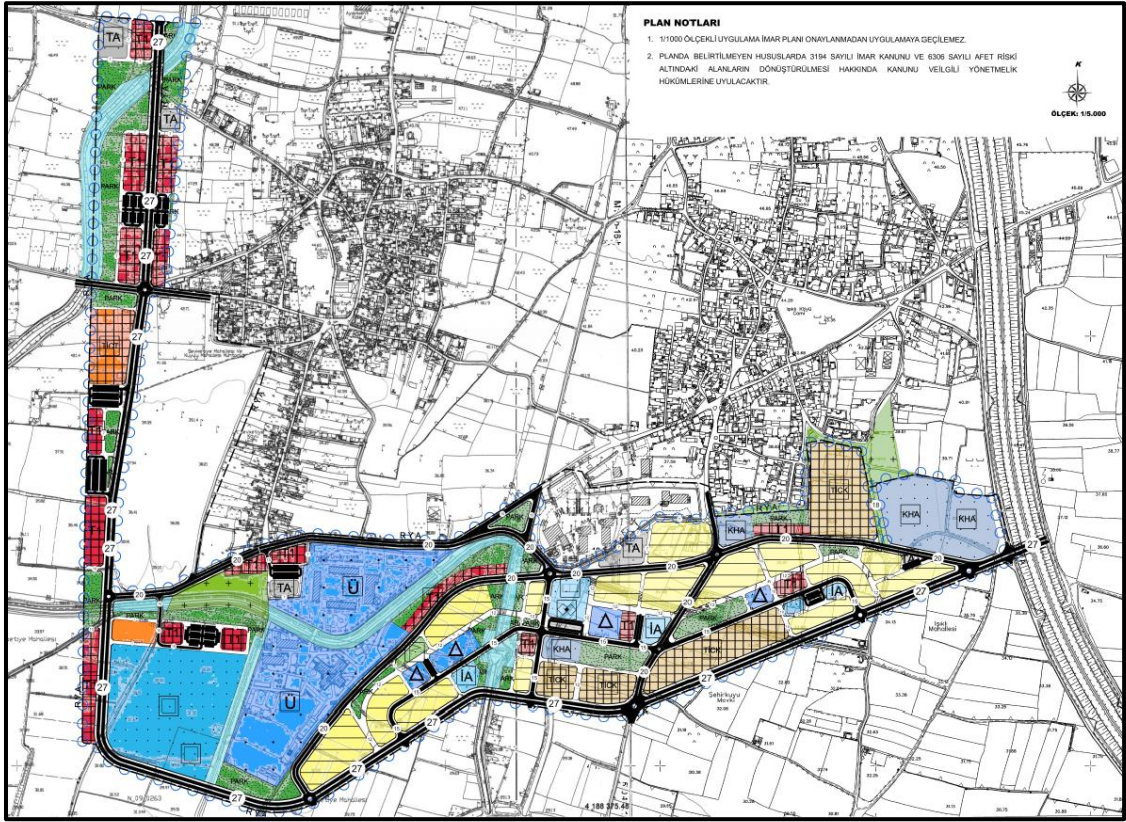
5. PLANLAMA ALANININ MERİ İMAR PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu alan, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "**Kentsel Gelişme Alanı**" olarak belirlenmiştir. İl bütününde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hedef yılı olan 2025'de oluşması öngörülen kentsel nüfus 1.706.806kişi; kırsal nüfus 259.325 kişi olup, toplam nüfus 1.966.131 kişidir. Diğer yandan Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alanlar" ile "Kentsel Gelişme Alanları" birlikte "kentsel yerleşme alanları" kapsamında değerlendirilmekte olup Çevre Düzeni Planının "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." hükmü uyarınca kentsel gelişme alanı olarak tanımlı alanlarda eğitim tesisleri, kamu kurum alanları ile sosyal ve teknik alt yapı alanları yer alabilmektedir.

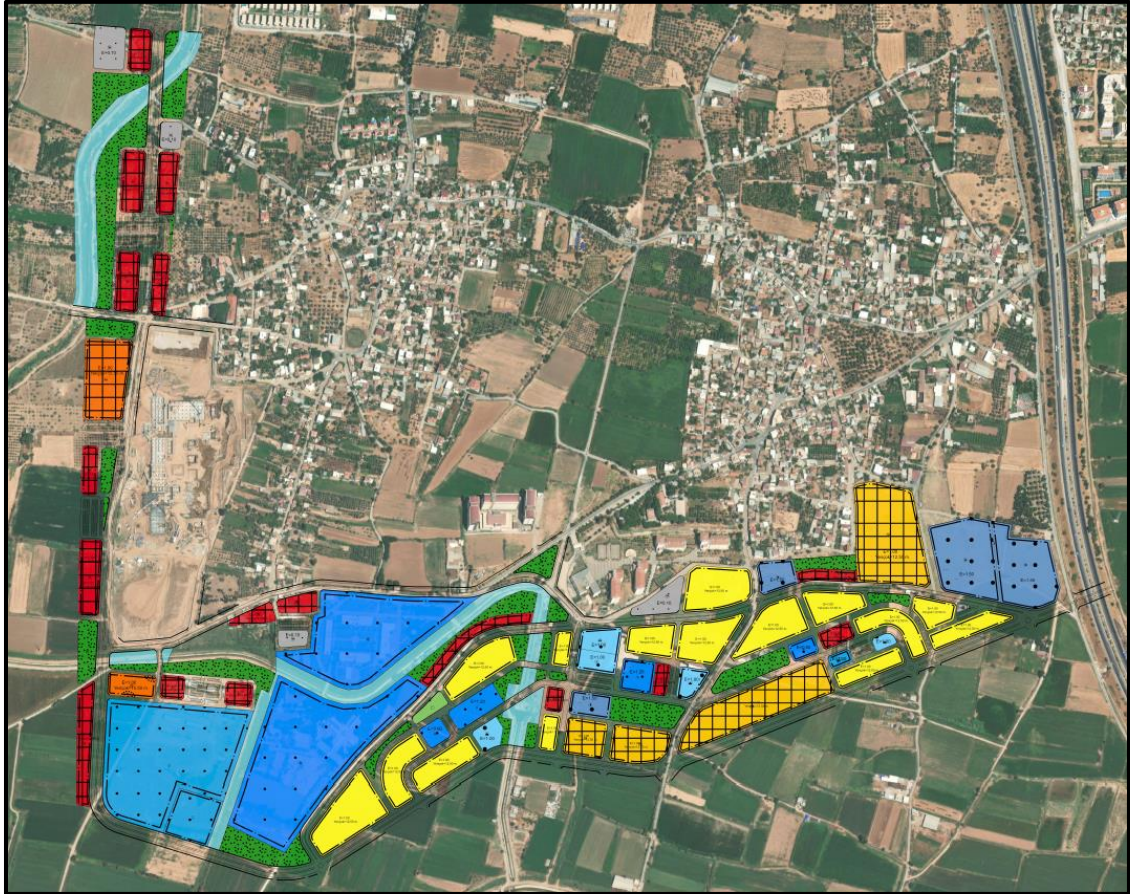


Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

10.11.2022 tarihinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. 16.11.2022 – 19.12.2022 tarihleri arasında asıya çıkartılmış ve 30.12.2022 tarihinde kesinleşmiştir.



Şekil 7. Meri Nazım İmar Planı



Şekil 8. Meri Uygulama İmar Planı

MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI

PLAN KARARI	EMSAL	YÜKSEKLİK	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)
<i>Ticaret, Konut ve Otel Alanları</i>			
Gelişme Konut Alanı	1.00	12.50 m	124886.22
TİCK	1.00	12.50 m	73041.92
TİCT	1.00	15.50 m	16493.6
Ticaret Alanı	1.00	9.50 m	78781.96
Otel Alanı	1.00	15.50 m	5186.81
<i>Ara Toplam</i>			<i>298390.51</i>
<i>Sosyal Donatı Alanları</i>			
Sağlık Tesisi Alanı			77331.74
Aile Sağlığı Merkezi	1.00		1476.59
Yüksek Öğretim Tesisi Alanı			123277.92
İlkokul Alanı	1.20		10832.45
Anaokulu Alanı	0.60		4977.92
Kültürel Tesis Alanı	1.00		4522.01
Sosyal Tesis Alanı	1.00		3946.67
Cami Alanı	1.00		8077.66
<i>Ara Toplam</i>			<i>234442.96</i>
<i>Açık ve Yeşil Alanlar</i>			
Park Alanı			107209.33
Açık Spor Tesisi Alanı			2378.27
<i>Ara Toplam</i>			<i>109587.6</i>
<i>Diğer</i>			
Resmi kurum Alanı	1.50	Z+4 Kat	51925.54
Teknik Altyapı Alanı	0.10		17013.52
Su Yüzeyi			78066.93
Mera			35919.4
Yol			262695.34
<i>Toplam</i>			<i>1,088,041.8</i>

Meri imar planında 124,886.22 m² Gelişme Konut Alanı kararı getirilmiş, Emsal=1.00 olarak belirlenmiştir. Ayrıca 73,041.92 m² Ticaret + Konut Alanı kullanımı, Emsal=1.00 olarak belirlenmiştir. Ticaret + Konut Alanlarında konut kullanımı oranı maksimum %80 olarak plan notlarında yer almaktadır.

- Kişi başına düşen ortalama inşaat alanı üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu;

124886.22 (İnşaata konu alan) * $1.00 = 124886.22 \text{ m}^2$ (gelişme konut alanı emsal inşaat alanı)

73041.92 (İnşaata konu alan) * $0.8 = 58433.53 \text{ m}^2$ (ticaret+konut alanı konut kullanım e.i.a.)

$124886.22 + 58433.53 = 183319.76 / 40 = 4583$ kişi

- Aydın ili ortalama hanehalkı büyüklüğü esas alınarak hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu;

$183319.76 / 120$ (ort. daire büyüklüğü) = 1527 (konut sayısı)

$1527 * 2.81$ (ort. Hanehalkı büyüklüğü) = **4291 kişi**

Meri imar planında nüfus hesaplamalarına göre, öneri nüfus ortalama 4437 kişi olup ayrıca $107,209.33 \text{ m}^2$ Park Alanı ve toplam $234,442.96 \text{ m}^2$ donatı alanları önerilmiştir.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

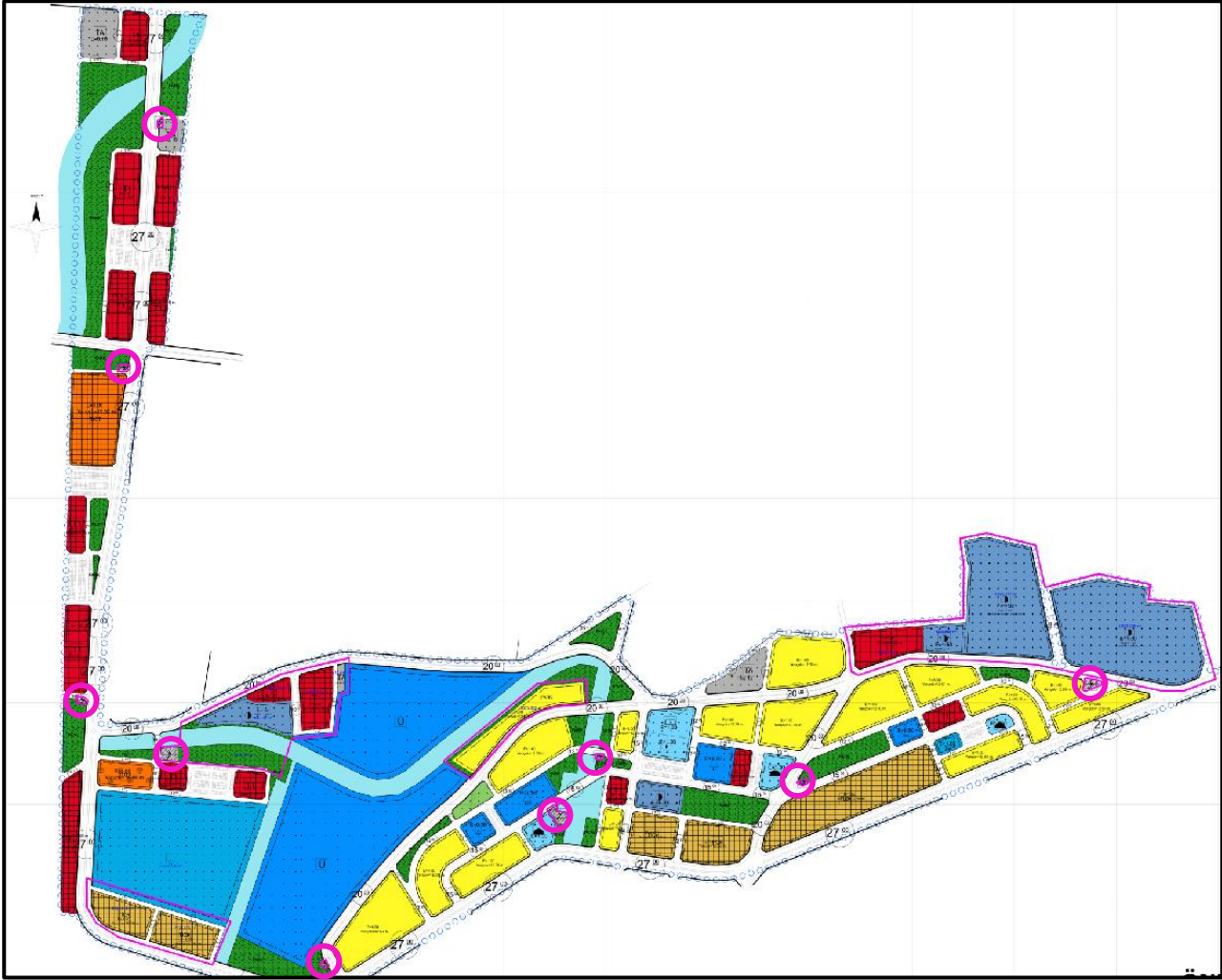
Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi aşağıda verilmiştir.

Aydın ili, Efeler ilçesi, Işıklı, Kuyulu ve Şevketiye mahalleleri sınırları içerisinde yer alan kamu ve şahıs mülkiyetlerinde yer alan 109 hektarlık alan Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı ve Sağlık Bakanlığı arasında imzalanan 22.09.2022 tarih 3870 sayılı protokol kapsamında 10.10.2022 tarih 4751146 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiş olup imar planları hazırlanmıştır.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 10.11.2022 tarihinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmıştır.

Söz konusu imar planları kapsamında imar uygulaması ve altyapı çalışmaları şehir hastanesi inşaatı ile eşgüdümlü olarak devam etmesi için yapılan çalışmalar kapsamında imar uygulamasına dahil edilemeyen alanlar, kamu kurumlarının talepleri ve TOKİ ye ait taşınmazlarda sosyal konut projesinin iptali sebebiyle imar planında değişiklik gerekliliği hasıl olmuştur.

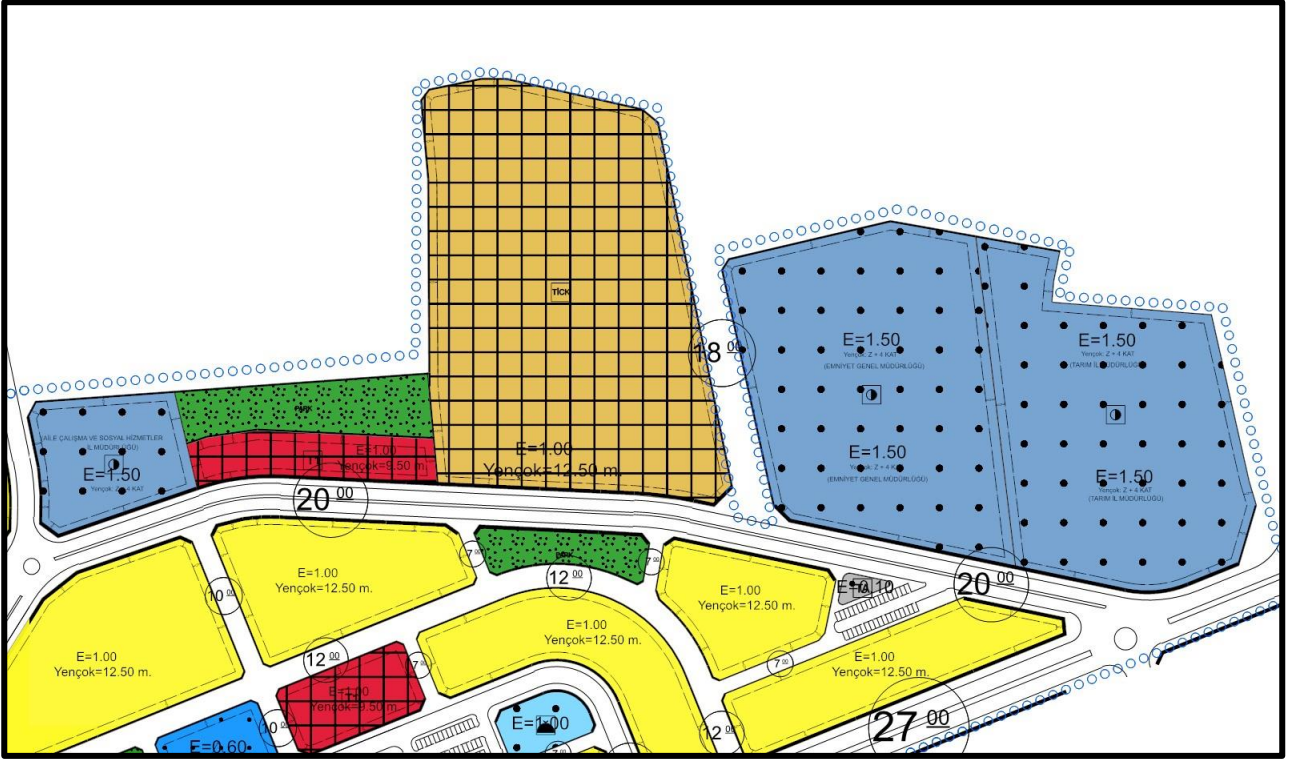
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş kentin ve bölgenin artacak enerji ihtiyaçlarının karşılanmasına katkı sunacak homojen dağılım gösteren trafo alanlarının yer almadığını, mevcut DM alanlarının park alanında kaldığını belirterek imar planında düzenleme talep edilmiştir. Bu kapsamda plan genelinde farklı noktalarda yer alan 9 adet toplamda $2.199,22 \text{ m}^2$ trafo alanı elektrik dağıtım şirketinin talepleri doğrultusunda park alanlarına peyzaj düzenin aksatmayacak, giriş ve çıkış düzenlerini bozmayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Sonuç olarak 375 m^2 "Teknik Altyapı Alanı" ve 1.824 m^2 "Park Alanı" 9 farklı bölgede büyüklükleri en küçük 90 m^2 en büyük 750 m^2 olmak üzere ilgili dağıtım firmasının talepleri doğrultusunda "Trafo Alanı" olarak değiştirilmiştir.



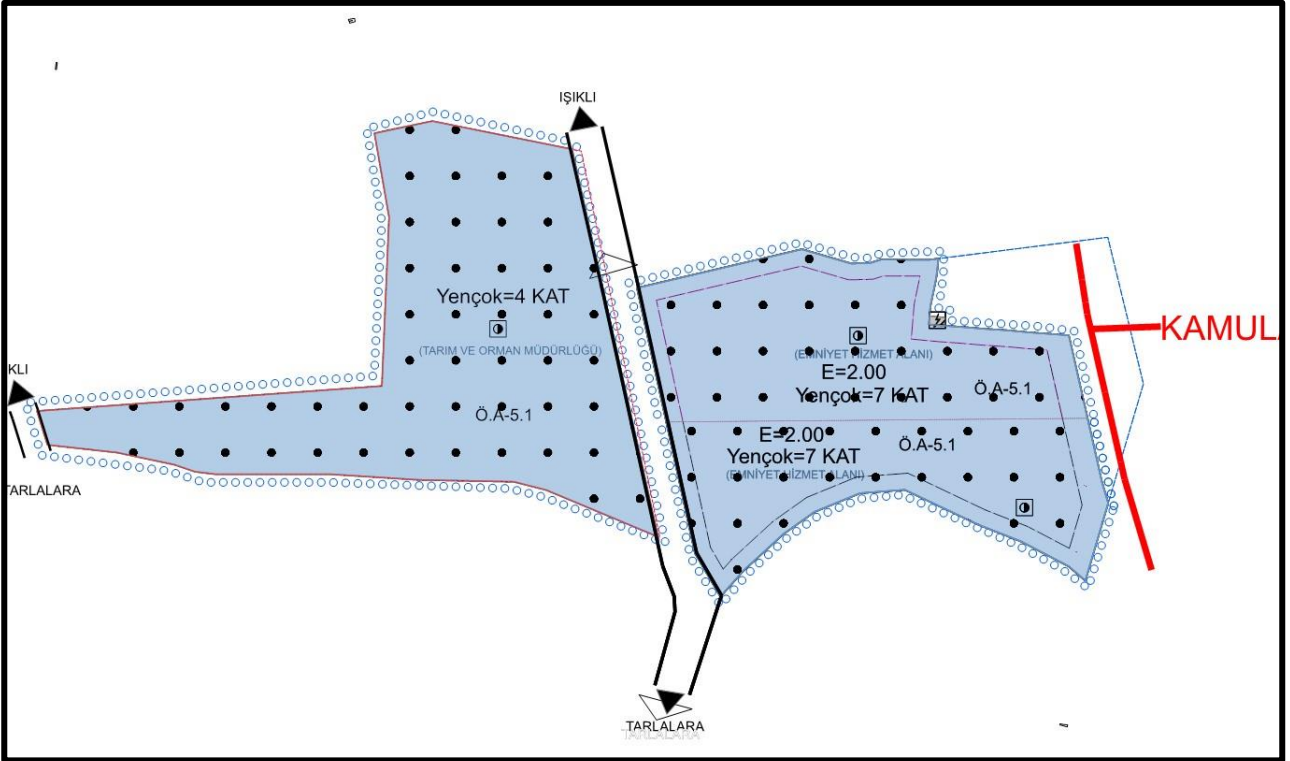
Şekil 9. Öneri İmar Planında Trafo Eklenen Alanlar

19.12.2023 tarih ve 8275692 sayılı ve 18.12.2023 tarih 8260415 sayılı Aydın Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü talepleri doğrultusunda;

Şehir hastanesine ulaşım ve altyapı sağlanması öncelikleri ile yapılan plan çalışmasında donatı alanlarının yoğunluğu sebebiyle bir kısım alan imar uygulamasına dahil edilememiştir. Ayrıca sosyal konut alanlarının iptal edilmesi ve kamu kurumlarının talepleri ile sorunlu alanların çözümlenmesi, imar uygulamasına girmeyen alanların yeniden değerlendirmeye alınması hasıl olmuştur. TOKİ tarafından planlara sosyal konut projesinin iptal edilmesi ile söz konusu taşınmazlar üzerinde mülga planları olan Tarım ve Orman İl Müdürlüğü ve Emniyet İl Müdürlüğü yeniden aynı sınırlarda resmi kurum alanlarının düzenlenmesi talep edilmiştir.



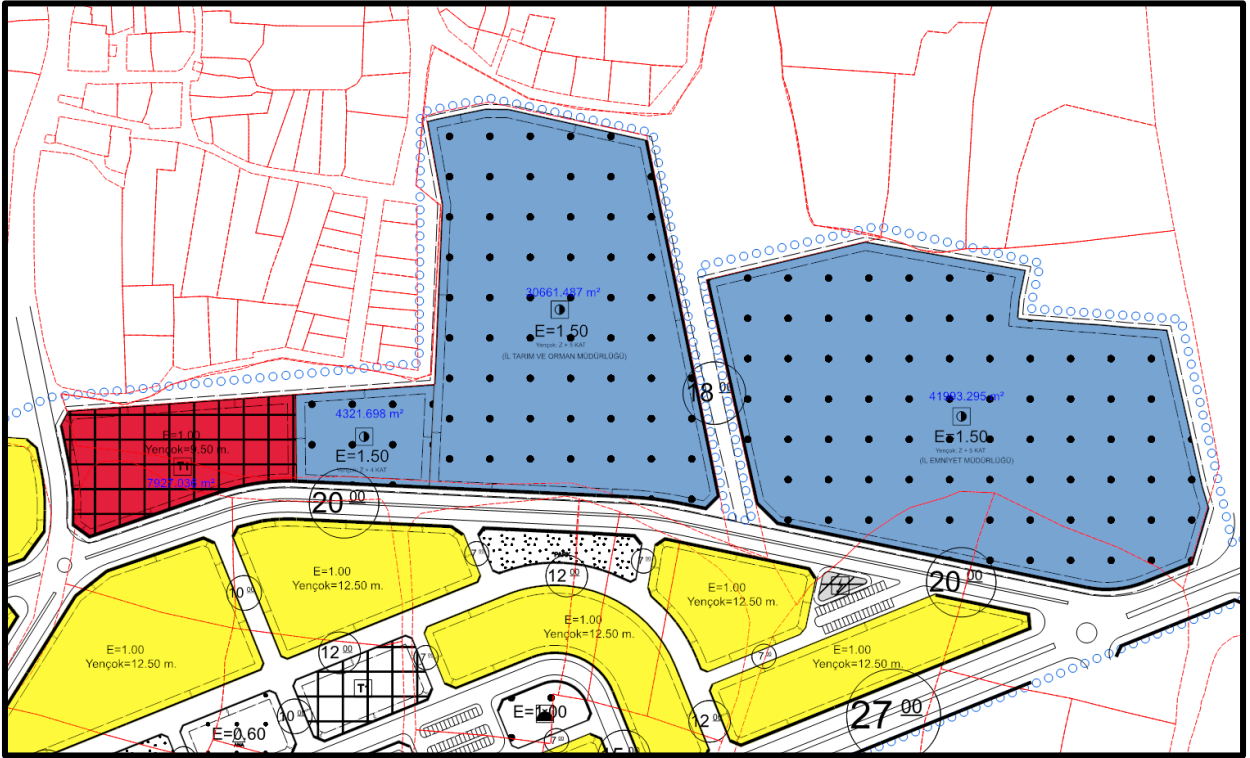
Şekil 10. 30.12.2022 Onay Tarihli İmar Planı



Şekil 11. 30.12.2022 Onay Tarihli Plan Öncesi Mülga Plan

Plan değişikliğine konu olan bir diğer alan ise Efeler ilçesi, Işıklı Mahallesi 1615 parsel ve 1757 parsellerini kapsamaktadır. Mülkiyetleri hazineye ait iken sosyal konut projesi kapsamında TOKİ mülkiyetine geçmişti. Ardından sosyal konut projesinin iptal edilmesi ile söz konusu parseller hazine adına yeniden tescil edilmiş olup İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile İl Emniyet Müdürlüğüne tahsisleri yapılmıştır.

30.12.2022 onay tarihli plan öncesinde söz konusu 1615 parsel sınırları boyunca Resmi Kurum Alanı olarak planlı olup alt kullanımında Tarım ve Orman Müdürlüğü, 1757 sayılı parsel ise sınırları boyunca Resmi Kurum Alanı olarak planlı olup alt kullanımında Emniyet Hizmet Alanı olarak planlı iken, 10.11.2022 onay tarihli plan ile sosyal konut projesi kapsamında 1615 parselin bir kısmında sosyal konut üretimi planlanmış olup 1757 sayılı parselde iki kurumun kullanacağı alanlar üretilmiştir. İlerleyen süreçte TOKİ sosyal konut projesinin iptal edilmesi üzere Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 18.12.2023 tarih 8260415 sayılı yazısı, 19.12.2023 tarih 8273553 sayılı yazısı, 19.12.2023 tarih 8275692 sayılı yazısı ve Emniyet Genel Müdürlüğü 22.12.2023 tarih ve E-30453558-81720-2023122110023803360 sayılı yazılarda ilgili kurumların taleplerinin plan değişiklikleri yapılarak mülga planlara dönüş amacıyla işlemlerin yapılması talep edilmiştir. Bu kapsamda 10.11.2022 tarihli plan üzerinden 20 ve 10 m genişliğinde taşıt yolları, donatılar ve şahıs mülkiyetleri hesap edilerek kurum talepleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

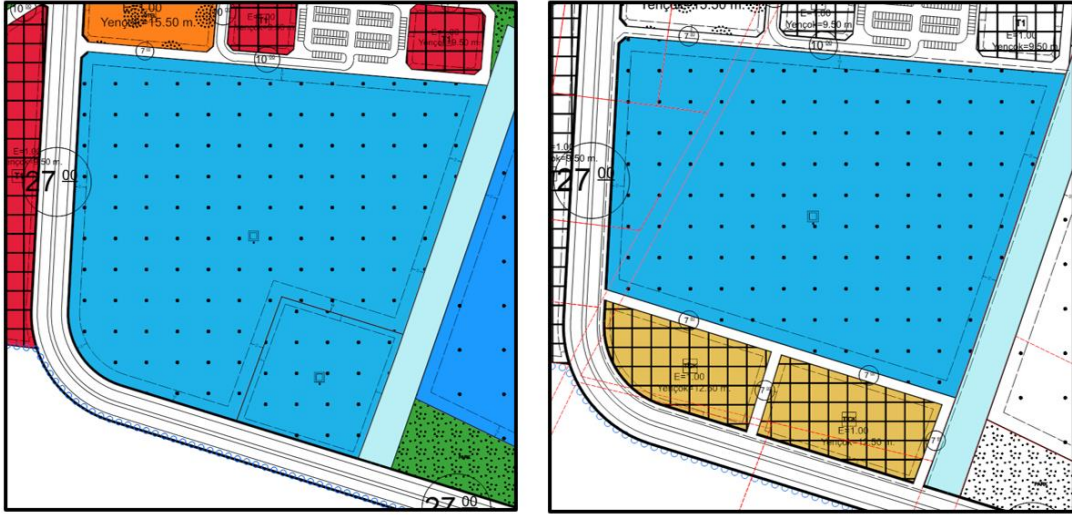


Şekil 12. Öneri İmar Planı Değişikliği

Bu kapsamda 10.11.2022 onay tarihli imar planında “Ticaret Alanı”, Resmi Kurum Alanı” ve “Ticaret Konut Alanı” olarak planlı 1615 sayılı parsel ile 1757 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan plan değişikliği ile sosyal konut projesi kapsamında verilen “Ticaret Konut Alanı” fonksiyonu kaldırılmıştır. İmar uygulamasındaki sorunların çözülebilmesi ve plan bütününde yapılan incelemelerle konut alanları ve büyük resmi kurum alanları göz önünde bulundurulduğunda ihtiyaç olacak Ticaret Alanında bu bölgede karşılanması planlanmıştır. Bu değişikliğe ilişkin alan dağılım tablosu aşağıda yer almaktadır. “Resmi Kurum Alanı” için yapılaşma şartları Emsal:1.50 Yençok: Z+ 4 ve 5 kat belirlenmiş olup “Ticaret Alanı” için Emsal:1.00 Yençok: 9.50 m olarak belirlenmiştir. Mevcut plandaki yapılaşma koşulları korunmuştur.

10.11.2022 Onay Tarihli Plan		Öneri İmar Planı	
Fonksiyon	Alan Büyüklüğü(m ²)	Fonksiyon	Alan Büyüklüğü(m ²)
Resmi Kurum Alanı	47.250,04	Resmi Kurum Alanı	76.976,48
Ticaret Alanı	3.303,21	Ticaret Alanı	7.927,03
Ticaret Konut Alanı	30.758,03	Ticaret Konut Alanı	-
Park Alanı	3.871,90	Park Alanı	-
Yol	-	Yol	279,67
Toplam	85.183,18	Toplam	85.183,18

Başka bir değişiklik konusu ise onaylı imar planında Aydın Şehir Hastanesi'nin güneyinde Efeler İlçesi Şevketiye Mahallesi 116 ada 17 ve 26 parseller ve civarında bulunan ve daha önce Fizik Tedavi Hastanesi ve AMATEM yapılması öngörülen "Sağlık Tesisi Alanları"nın İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında uygulama sınırları içerisine dahil edilememesi sebebiyle yatırım süreçleri durmuş olup imar uygulaması sınırlarına dahil edilecek şekilde imar planının yeniden değerlendirilmesi, bu kapsamda herhangi bir alt kullanım belirtilmeden Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Dal Hastanesi ve Aydın AMATEM (Alkol ve Madde Bağımlıları Tedavi ve Araştırma Merkezi) yapılmak üzere planlanan sağlık tesisi alanları için ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından fonksiyonların birleştirilmesi tek yapı adası içerisinde "Sağlık Tesisi Alanı" arazi kullanım kararı geliştirilmesi talep edilmiştir.

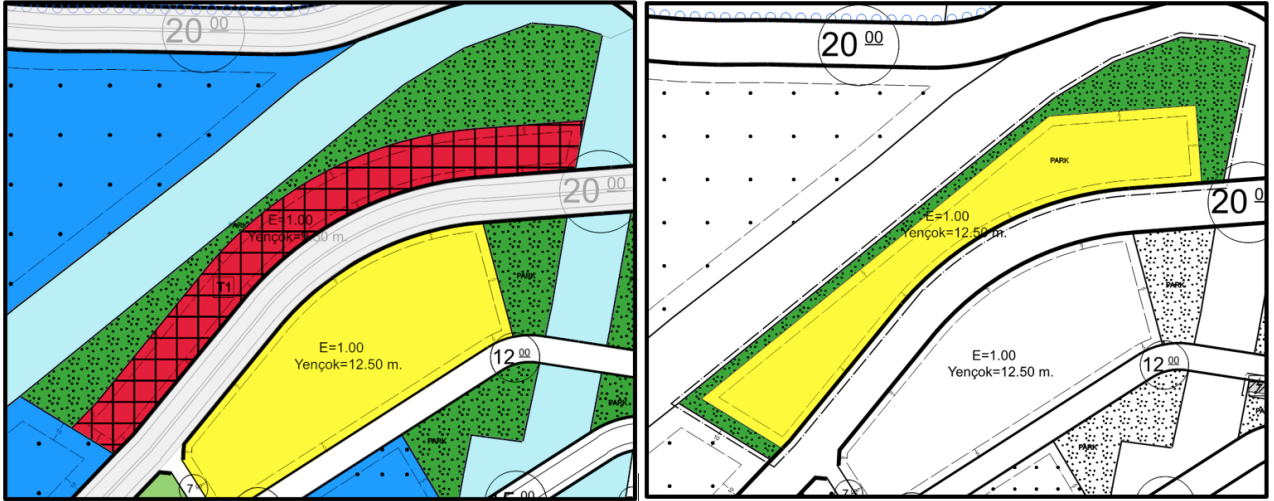


Şekil 13. Sağlık Tesisi Alanında Plan Değişikliğine İlişkin Mevcut Öneri Görselleri

Talepler doğrultusunda söz konusu alanda "Sağlık Tesisi Alanı" 2 farklı fonksiyon olarak değil aynı yapılaşma şartlarında tek fonksiyon olarak planlanmıştır. Ayrıca söz konusu alanın imar uygulamasına dahil edilememesi, TOKİ sosyal konut projesinin iptal olması ve dağıtım alanlarının düşmesi, donatı ve ticaret alanlarının yoğun olduğu bu bölgede gece gündüz kullanım dengesinin sağlanabilmesi gerekçelerinden ötürü "Ticaret Konut Alanı" kullanımı Emsal 1.00 Yençok 12.50 m yapılaşma şartlarında plan değişikliği ile "Sağlık Tesisi Alanı" güneyine dahil edilmiştir. Bu değişikliğe ilişkin mevcut öneri alan dağılım tablosu aşağıda yer almaktadır.

10.11.2022 Onay Tarihli Plan		Öneri İmar Planı	
Fonksiyon	Alan Büyüklüğü(m ²)	Fonksiyon	Alan Büyüklüğü(m ²)
Sağlık Tesis Alanı	77.331,73	Sağlık Tesis Alanı	60.855,31
Ticaret Konut Alanı	-	Ticaret Konut Alanı	13.810,81
Yol	-	Yol	2.665,61
Toplam	77.331,73	Toplam	77.331,73

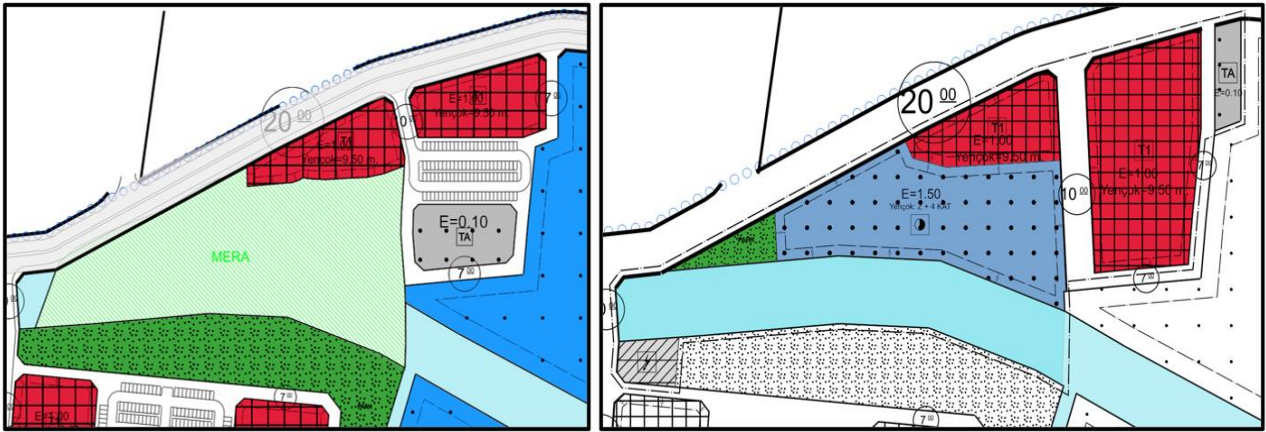
Plan değişikliğine konu bir diğer alan ise rezerv yapı alanının merkezinde yer alan "Ticaret Alanı"dır. Meri imar planında Emsal 1.00 Yençok 9.50 metre yapılaşma şartlarında toplamda 7.279,044 m² yüz ölçümünde fonksiyon yer almaktadır. 20 metre taşıt yolundan cephe alan bu alan için fonksiyon derinliğini artırarak daha uygun yapılaşma olanakları sağlaması, Üniversite alanı ile Su yüzeyi arasında devamlılık gösteren ticaret alanı sebebiyle kuzeyinde yer alan park alanının taşıt yolundan cephe almamış olması ve konum ve ihtiyaçlar kapsamında ticaret alanı kullanımının alt merkezler ile bölgenin belirli kısımlarında yer edindiği ve şehir hastanesinin yakın çevresinde oldukça fazla olması sebebi ve bu bölgenin ticaret işleyişi açısından uygun olmayan bir alanda yer alması sebebiyle "Gelişme Konut Alanı" olarak değiştirilmesi planlanmıştır. Bu kapsamda yapılan düzenleme ile Emsal 1.00 Yençok 12.50 metre ve toplamda 9.575,35 m² "Gelişme Konut Alanı" önerilmiştir. Bu düzenlemeye ilişkin mevcut öneri görsel ve alan dağılım tablosu aşağıda yer almaktadır.



Şekil 14. Plan Değişikliğine İlişkin Mevcut Öneri Görselleri

30.12.2022 Onay Tarihli Plan		Öneri İmar Planı	
Fonksiyon	Alan Büyüklüğü(m ²)	Fonksiyon	Alan Büyüklüğü(m ²)
Ticaret Alanı	7.279,044	Gelişme Konut Alanı	9.575,35
Park Alanı	6.893,160	Park Alanı	4.596,85
Toplam	14.172,2	Toplam	14.172,2

Ayrıca Efeler İlçesi Şevketiye Mahallesi İl Jandarma Komutanlığı talebi doğrultusunda 116 ada 26 parsel 04.05.2023 tarih 9766972 sayılı yazında belirtildiği üzere Mera Komisyonu tarafından mera vasfından çıkartıldığı belirtilmiştir. Karakol binası inşa edilmek üzere İl Jandarma Komutanlığı tarafından tahsis talep edilen 116 ada 26 parsel için yer seçiminin gerçekleştirilmesi adına “Resmi Kurum Alanı” amaçlı değişiklik gerekmektedir. Bu kapsamda 116 ada 26 parsel ve çevresinde imar uygulamasına dahil edilemeyen alanlarda göz ününde bulundurularak düzenlemeye gidilmiştir. Konum itibariyle kent merkezi çeperinde, başta şehir hastanesi olmak üzere büyük kamusal alan kullanımları ile bir bütün ve ilçe-köy-kasaba alanlarına ulaşım kolaylığı göz ününde bulundurularak taşınmazın bir kısmında yaklaşık 8.000,00 m² Resmi Kurum Alanı düzenlenmiştir.



Şekil 15. 116 ada 26 Parselde Plan Değişikliğine İlişkin Mevcut Öneri Görselleri

30.12.2022 Onay Tarihli Plan		Öneri İmar Planı	
Fonksiyon	Alan Büyüklüğü(m ²)	Fonksiyon	Alan Büyüklüğü(m ²)
Ticaret Alanı	6.310,56	Ticaret Alanı	9.318,90
Park Alanı	724,85	Park Alanı	816,39
Teknik Altyapı Alanı	2.304,56	Teknik Altyapı Alanı	742,63
Resmi Kurum Alanı	-	Resmi Kurum Alanı	7.999,99
Trafo Alanı	-	Trafo Alanı	724,85
Mera	16.654,18	Su Yüzeyi (KANAL)	8.491,91
Yol	4.083,16	Yol	1.982,58
Toplam	30.077,31	Toplam	30.077,31

Sonuç olarak, planlama alanı ve yakın çevresinde büyük kamu kuruluş yer seçimleri bulunmakta olup imar uygulamasında dahil edilemeyen alanlar, iptal edilen sosyal konut projesi, trafo alanları, sağlık tesisi alanları ve büyük alan kullanımı gerektiren resmi kurum alanlarına yönelik talep ve ihtiyaçlar kapsamında ve bu alanların yeni ulaşım ve altyapı gereksinimlerinin karşılanması, bölgede oluşacak nüfus, barınma ve donatı ihtiyaçları göz önünde bulundurularak plan değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

Tablo 1. İmar Planı Değişikliği Sonucu Genel Plan Alan Dağılım Tablosu

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI			
PLAN KARARI	EMSAL	YÜKSEKLİK	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)
<i>Ticaret, Konut ve Otel Alanları</i>			
Gelişme Konut Alanı	1.00	12.50 m	134461.57
TİCK	1.00	12.50 m	56095.38
TİCT	1.00	15.50 m	16493.6
Ticaret Alanı	1.00	9.50 m	79135.09
Otel Alanı	1.00	15.50 m	5186.81
<i>Ara Toplam</i>			<i>291,372.45</i>
<i>Sosyal Donatı Alanları</i>			
Sağlık Tesisi Alanı			60855.31
Aile Sağlığı Merkezi	1.00		1476.59
Yüksek Öğretim Tesisi Alanı			123289.31
İlkokul Alanı	1.20		10832.45
Anaokulu Alanı	0.60		4977.92
Kültürel Tesis Alanı	1.00		4522.01
Sosyal Tesis Alanı	1.00		3946.67
Cami Alanı	1.00		8077.66
<i>Ara Toplam</i>			<i>217,977.92</i>
<i>Açık ve Yeşil Alanlar</i>			
Park Alanı			100113.35
Açık Spor Tesisi Alanı			2378.27
<i>Ara Toplam</i>			<i>102,491.62</i>
<i>Diğer</i>			
Resmi kurum Alanı	1.50	Z+4 ve Z+5 Kat	89651.98
Teknik Altyapı Alanı	0.10		15076.54
Trafo Alanı			2199.22
Su Yüzeyi			85991.42
Yol			306747.40
<i>Toplam</i>			<i>1,088,041.8</i>

Bu çerçevede, imar planı değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonundaki değişim ise aşağıda detaylandırılmıştır. Planlama alanı içerisinde meri imar planı nüfus yoğunluğu ortalama 4.437 kişi olarak hesaplanmıştır. Meri imar planında kullanılan iki hesaplama yöntemi ile öneri imar planını hesapladığımızda;

Plan değişikliği ile 134,461.57 m² Gelişme Konut Alanı kararı getirilmiş, Emsal=1.00 olarak belirlenmiştir. Meri imar planı üzerinden 9.575 m² gelişme konut alanında artış olmuştur. Ayrıca planlama alanı

içerisinde 56,095.38 m² Ticaret + Konut Alanı kullanımı, Emsal=1.00 olarak belirlenmiştir. Plan değişikliği ile Ticaret + Konut alanlarında 16,946 m² azalma söz konusudur. Bu alanlarda konut kullanımı oranı maksimum %80 olarak plan notlarında yer almaktadır.

- Bu kapsamda, kişi başına düşen ortalama inşaat alanı üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu;

$$134461.57 (\text{İnşaata konu alan}) * 1.00 = 134461.57 \text{ m}^2 (\text{gelişme konut alanı emsal inşaat alanı})$$

$$56095.38 (\text{İnşaata konu alan}) * 0.8 = 44876.30 \text{ m}^2 (\text{ticaret+konut alanı konut kullanım e.i.a.})$$

$$134461.30 + 44876.30 = 179337.60 / 40 = \mathbf{4483 \text{ kişi}}$$

- Aydın ili ortalama hanehalkı büyüklüğü esas alınarak hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu;

$$179337.60 / 120 (\text{Ort. daire büyüklüğü}) = 1527 (\text{konut sayısı})$$

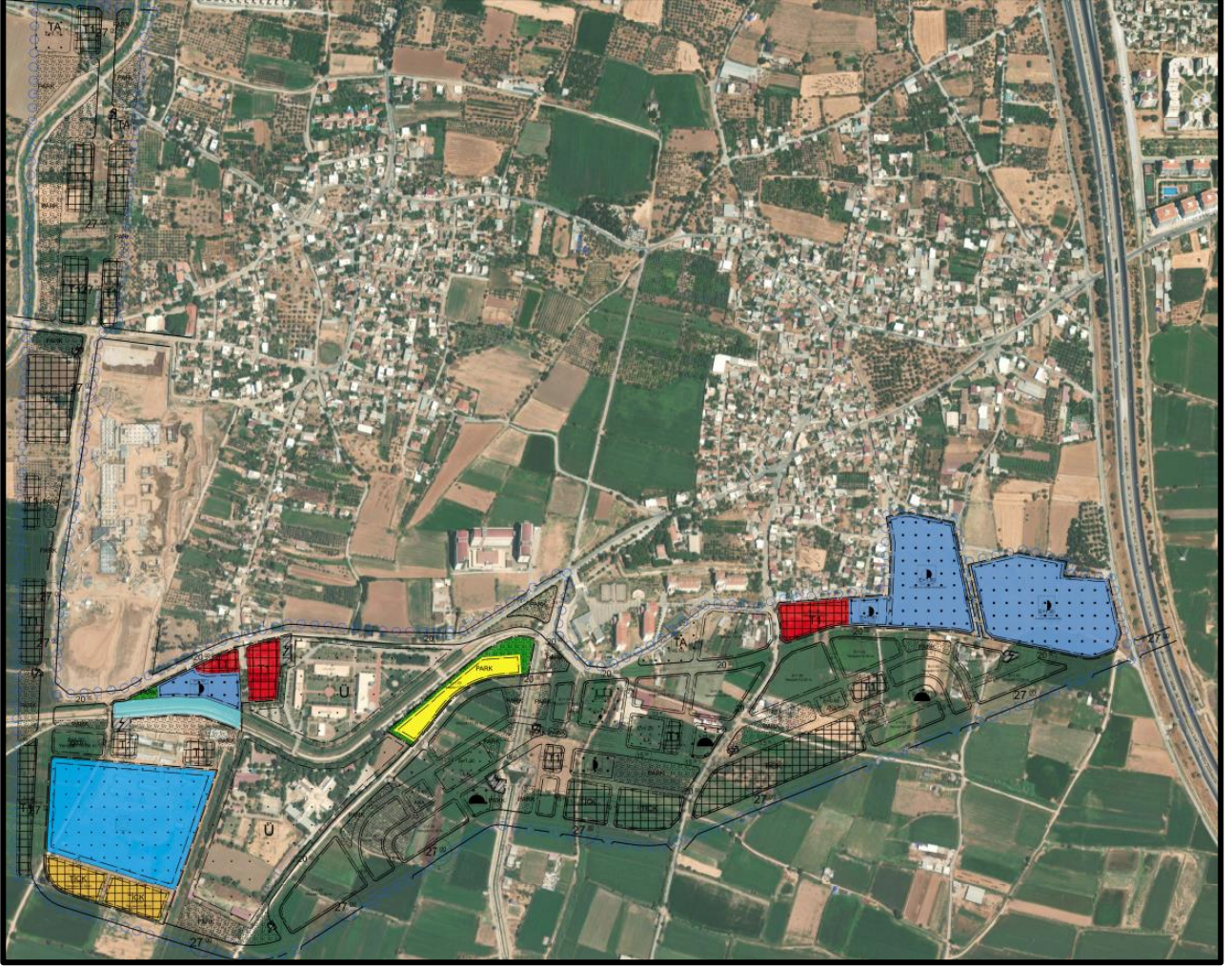
$$1494 * 2.81 (\text{Ort. Hanehalkı büyüklüğü}) = \mathbf{4199 \text{ kişi}}$$

Meri imar planında kullanılan yöntemle yapılan nüfus hesaplamalarına göre, öneri nüfus ortalama 4.437 kişi bulunmaktaydı. Sosyal konut projesi iptali sonrası meri imar planında nüfusa etki edecek değişiklik sadece TOKİ alanlarında olmuştur. Bu kapsamda meri imar planında nüfus 4.437 Kişi iken yapılan imar planı değişikliği ile azalarak ortalama 4.341 Kişi nüfus olmuştur. Ayrıca meri imar planı ile plan değişikliği sonucu plan bütününe kapsayan alan dağılım karşılaştırma tablosu aşağıda yer almaktadır.

Tablo 2. Karşılaştırmalı Alan Dağılım Tablosu

MEVCUT PLAN ALAN DAĞILIMI			ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI				
FONKSİYON	ORAN	YÜZÖLÇÜMÜ	FONKSİYON	ORAN	YÜZÖLÇÜMÜ	FARK ORAN	FARK YÜZÖLÇÜMÜ
ACIK SPOR TES	0.22	2,378.27	ACIK SPOR TES	0.22	2,378.27	0.00	0.00
AILE SAGL MER	0.14	1,476.59	AILE SAGL MER	0.14	1,476.59	0.00	0.00
ANAOKULU	0.46	4,977.92	ANAOKULU	0.46	4,977.92	0.00	0.00
CAMI	0.74	8,077.66	CAMI	0.74	8,077.66	0.00	0.00
GELISME KONUT	11.48	124,886.22	GELISME KONUT	12.36	134,461.57	0.88	9575.35
ILKOKUL ALANI	1.00	10,832.45	ILKOKUL ALANI	1.00	10,832.45	0.00	0.00
KONUT TICARET	6.71	73,041.92	KONUT TICARET	5.16	56,095.38	-1.56	-16946.54
KULTUREL TESIS	0.42	4,522.01	KULTUREL TESIS	0.42	4,522.01	0.00	0.00
OTEL ALANI	0.48	5,186.81	OTEL ALANI	0.48	5,186.81	0.00	0.00
PARK	9.85	107,209.33	PARK	9.20	100,113.35	-0.65	-7095.98
SAGLIK TESISI	7.11	77,331.74	SAGLIK TESISI	5.59	60,855.31	-1.51	-16476.43
SU YUZEYI	7.17	78,066.93	SU YUZEYI	7.90	85,991.42	0.73	7924.49
TEKNIK ALTYAPI	1.56	17,013.52	TEKNIK ALTYAPI	1.39	15,076.54	-0.18	-1936.98
YUKSEKOGRETİM	11.33	123,277.92	YUKSEKOGRETİM	11.33	123,289.40	0.00	11.48
TICARET TURİZM	1.52	16,493.60	TICARET TURİZM	1.52	16,493.60	0.00	0.00
RESMİ KURUM	4.77	51,925.54	RESMİ KURUM	8.24	89,651.98	3.47	37726.44
MERA	1.51	16,468.49	TRAFİ ALANI	0.19	2,119.22	0.19	2119.22
SOSYAL TESIS	0.36	3,946.67	SOSYAL TESIS	0.36	3,946.67	0.00	0.00
TICARET	7.24	78,781.96	TICARET	7.27	79,135.09	0.03	353.13
YOL	25.93	282,146.25	YOL	26.04	283,360.56	0.11	1214.31
	TOPLAM	1,088,041.80		TOPLAM	1,088,041.80		

Yukarıda yer alan alan dağılım tablosunun karşılaştırmasında da görüleceği üzere plan değişikliği ile Resmi Kurum Alanı ve Trafo Alanı donatı gruplarında ve Gelişme Konut ve Ticaret Alanlarında dağıtım alanlarında artış görülmektedir. Park Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı gibi donatı alanlarında ve Konut Ticaret Alanı gibi dağıtım alanlarında da azalmalar görülmektedir. Gerekçeleri ile birlikte tüm bu değişiklikler yukarıda açıklanmaktadır. Sosyal konut projesinin iptali ile konut alanında olan azalma nüfusta da aynı şekilde gerçekleştirmiş olup bazı donatı alanlarında azalmalar olsa dahi kişi başı düşen m² azalmamıştır.



Şekil 16. Uygulama İmar Planı Değişikliği

