



AYDIN İLİ
EFELER İLÇESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ 1395 ADA 10 VE 11
PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1395
ada 10 ve 11 parsel Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 10 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU.....	4
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU.....	5
5. PLANLAMA ALANININ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU.....	6
6. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	7
7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU.....	8
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	8

ŞEKİLLER

Şekil 1. Aydın İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası.....	4
Şekil 5. Planlama Değişikliğine Konu Parsellerin Meri Planda Durumları.....	5
Şekil 6. Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu	7
Şekil 7. Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	7
Şekil 8. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	9

1. PLANLAMANNIN AMACI

Aydın ili Efeler ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisindeki Hazine mülkiyetinde bulunan ve İçişleri Bakanlığı'na tahsisli 1395 ada 10 parsel no.lu taşınmazın, Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 05.04.2022 tarihli ve 3361921 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlemiştir.

Bu kapsamda taşınmazın protokol kapsamında dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere hazırlanan plan değişikliği 06.05.2022 tarihinde onaylanmıştır. Daha sonra Aydın Valiliği tarafından kente hizmet edecek kurum binalarının etkin bir şekilde sürdürülebilmesi için alternatif alan tespitlerinin uygun bulunmamasından sebep eski plan kararına dönülmesi talep edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Aydın ili, Anadolu yarımadasında, Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzey sınırında İzmir ve Manisa ili, doğu sınırında Denizli ili ile güneyinde Muğla iliyle komşuluğu bulunmaktadır. Şehrin batı sınırını ise Ege Denizi oluşturmaktadır. Efeler ilçesi, Aydın kent merkezini kapsamaktadır.

Aydın ili, Efeler ilçesinde bulunan planlama alanı, Efeler ilçesinde kent merkezinin batısında Cumhuriyet mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe merkezine batı yönünden girişi olan bölgede İzmir Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Aydın İzmir otoyolunun kent merkezinde yer alan kavşağa yaklaşık uzaklığı 1 km'dir. Yakın çevresinde Konut, Ticaret ve Ofis alanları, belediyeye ait yapı ve alanlar, eğitim tesisi alanları ve diğer donatı alanları bulunmaktadır.



Şekil 1. Aydın İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Aydın ili, Efeler ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1395 ada 10 ve 11 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 572,458.072 ve X: 4,190,671.770 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde M-19-B-17-A-2-B paftasında kalmaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu

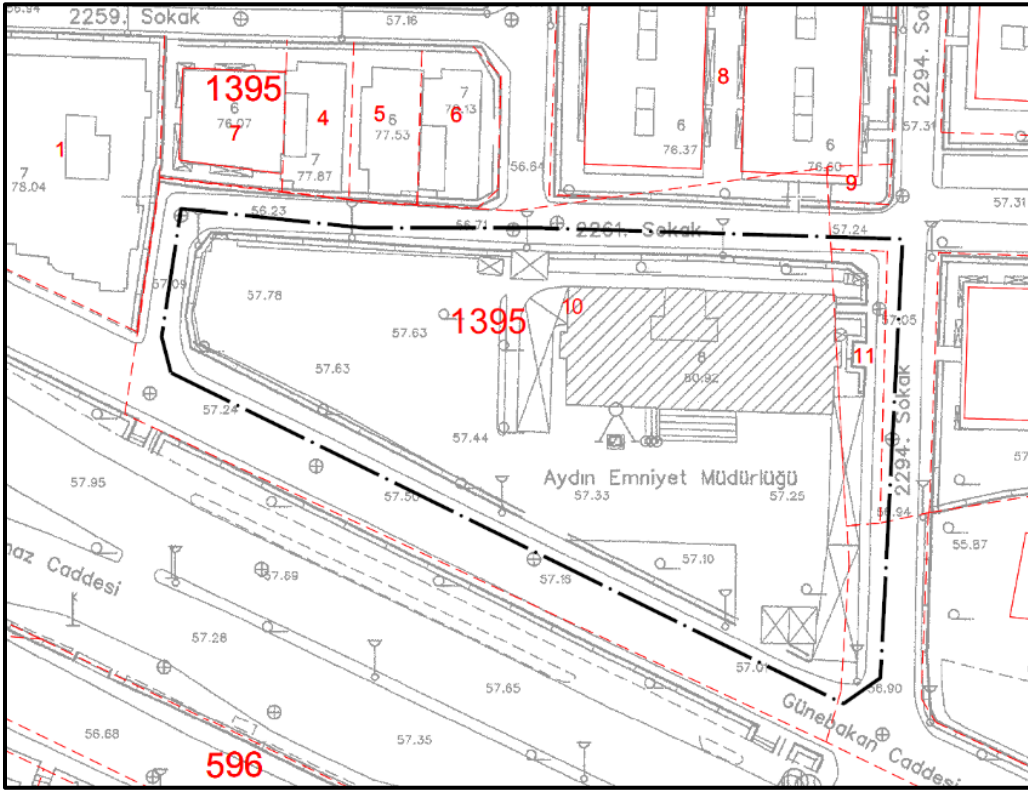


Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

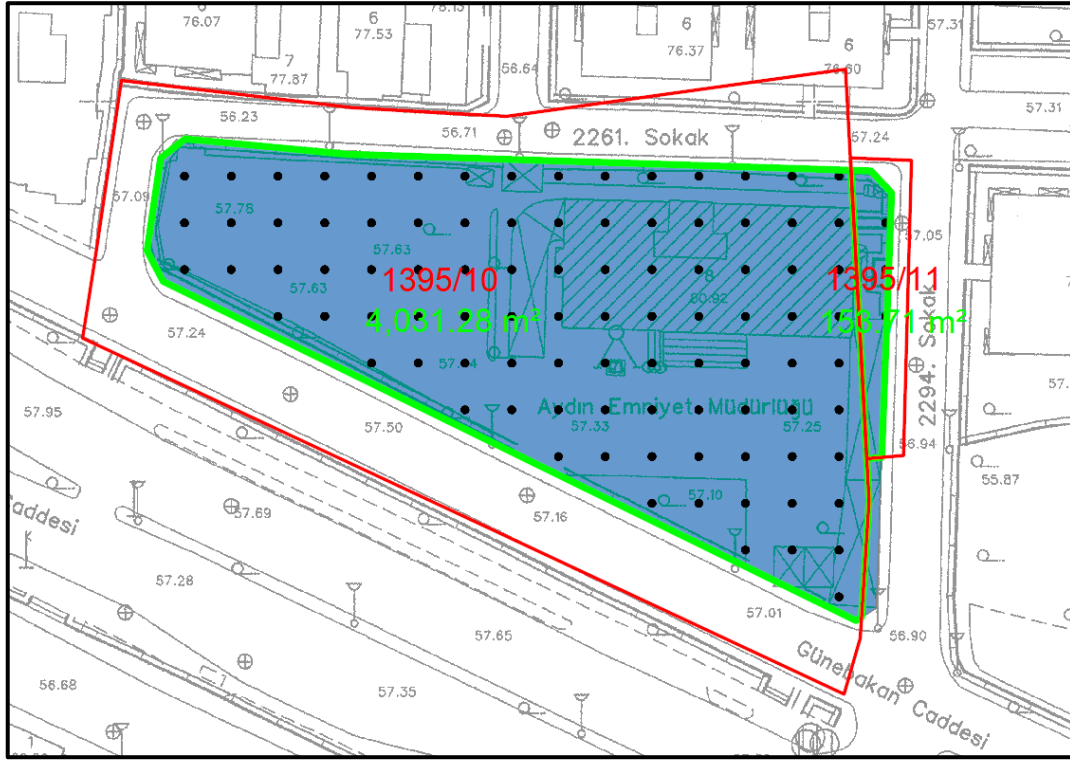
Planlama alanı Aydın ili, Efeler ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1395 ada 10 ve 11 parsel sınırından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü mevcut fonksiyon büyüklüğü olan 4.223,50 m²'dir. 1395 ada 10 parselin Mülkiyeti Maliye Hazinesi üzerinde olup İçişleri Bakanlığı'na tahsis edilmiş iken anılan protokol kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi ile birlikte tahsisi Kentsel Dönüşüm Başkanlığına geçmiştir. 11 nolu parselin mülkiyeti ise Efeler Belediyesi'ne aittir.

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
1395/10	Hazine	6.460,00
1395/11	Efeler Belediyesi	270
Toplam		6.730,00



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü ise meri planda belirlenen "Park Alanı", "Trafo Alanı" ve "Konut Ticaret Alanı" ile sınırlıdır. Bu alanın toplam büyüklüğü 4.223,50 m² olup 1395 ada 10 parselin plan değişikliğine konu alan büyüklüğü 4.031,28 m² olup 1395 ada 11 parselin plan değişikliğine konu alan büyüklüğü ise 153,71 m²'dir. Parsellerin kalan alanları ise meri planda "Taşıt Yolu" kararı verilen alan içerisinde kalmaktadır.



Şekil 5. Planlama Değişikliğine Konu Parsellerin Mülga(2001 onaylı plan) Planda Durumları

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Aydın ili, Efeler ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1395 ada 10 ve 11 parseli de kapsayan kent bütününde Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılan ve 18.02.2019 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan “Aydın İli Efeler İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” bulunmaktadır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu plan değişikliğine konu alanının Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) lejantında kaldığı görülmektedir. Buna göre;

Önemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar;

İnceleme alanında Alüvyal Yelpeze (Qay) ve Alüvyon (Qal) biriminin eğim değeri % 0-10 olup, yer yer taşıma gücü probleminin bulunduğu, “düşük-orta-yüksek” şişme değerine sahip olduğu görülmektedir. Bu alanlarda beklenebilecek mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun

olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

- Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütlerde ayrıntılı incelenerek gerekmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

- Alüvyal yelpaze ve Alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sınılaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısuyu ilk 10 m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sınılaşma problemi irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

- Yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.

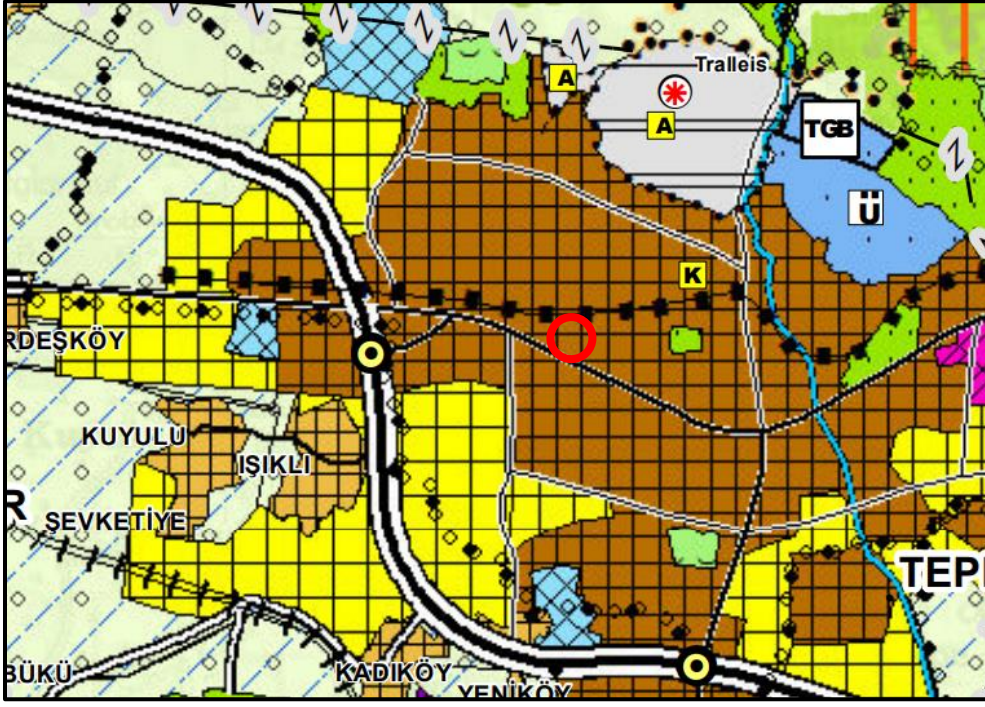
- İnceleme alanı içerisinde geçen kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için taşkın ve sellenme yönünden mutlaka güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sınılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

5. PLANLAMA ALANININ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU

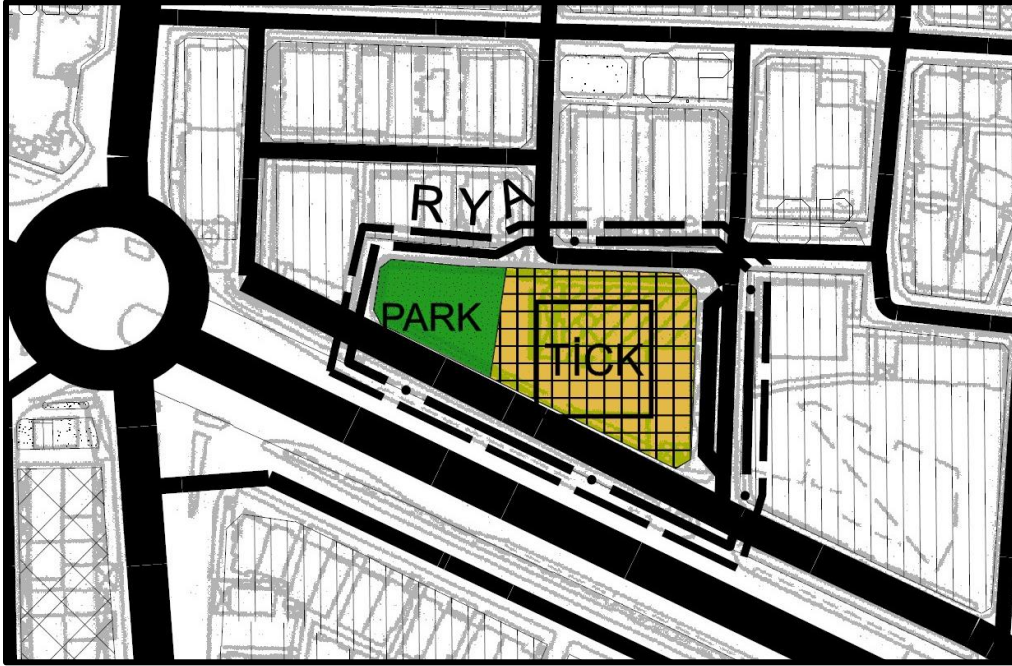
Planlama alanının mevcut 09.03.2011 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı” kararlarına göre plan değişikliğine konu alan “Kentsel Yerleşik Alan” fonksiyonunda yer almaktadır.



Şekil 6. Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

6. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

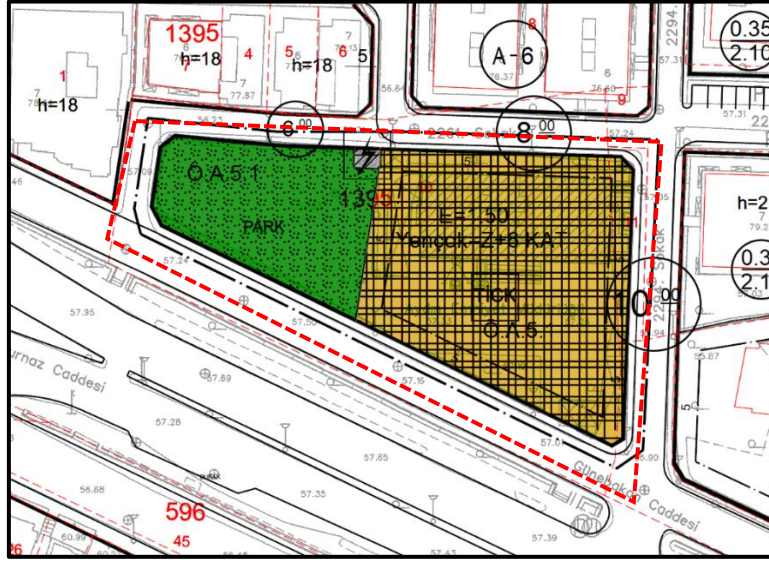
Plan değişikliğine konu taşınmazlar Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı tarafından 06.05.2022 tarihinde onaylanan Nazım İmar Planında “Konut Ticaret Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarında kalmaktadır. Çalışma alanı 12.11.2001 tarih ve 207 sayılı Belediye Meclis Kararı ile daha önce onaylanan Nazım İmar Planında “Resmi Kurum Alanı” kullanımında kalmaktaydı.



Şekil 7. Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanı, 06.05.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Meri Uygulama İmar Planındaki kararlara göre “Konut Ticaret Alanı E=1.50 Yençok=Z+6 KAT)”, “Park Alanı” ve “Trafo Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır. Planlama alanının 12.11.2001 tarih 207 nolu BMK ile onaylanan daha önceki Uygulama İmar Planında “Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)” olarak belirlenmişti.



Şekil 8. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

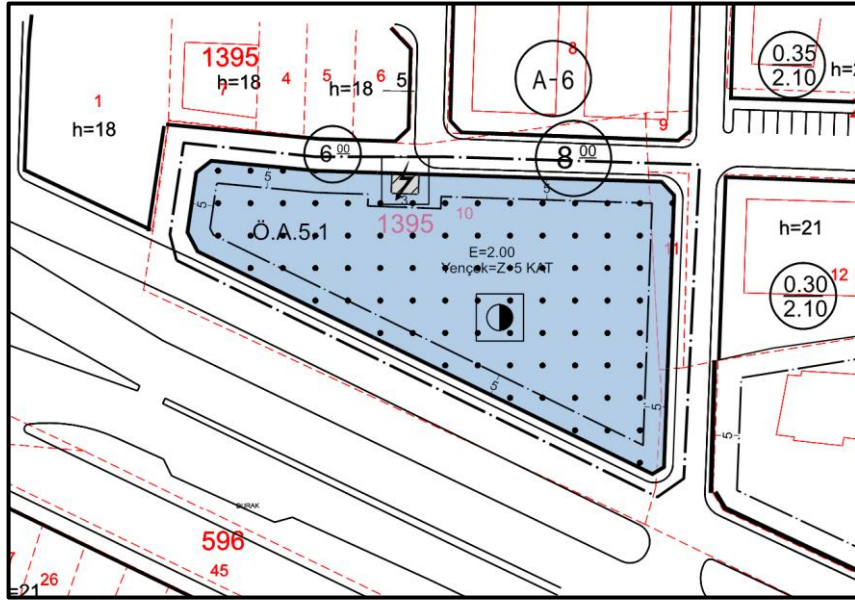
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanının 12.11.2001 tarih 207 nolu BMK ile onaylanan daha önceki Uygulama İmar Planında “Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)” olarak belirlenmişti. Ardından kurumlar arası yapılan protokol kapsamında ilgili taşınmaz çevre alan kullanımları ve yapılaşma kararları kapsamında yapılan incelemeler neticesinde Ticaret Konut Alanı olarak değiştirilerek plan değişikliği hazırlanmış ve 06.05.2022 tarihinde onaylanmıştır.

"İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında değerlendirmeye alınan taşınmaz için Aydın Valiliğinin talebi doğrultusunda geriye dönük bir plan değişikliği çalışması yapılması hasıl olmuştur. Aydın valiliği talebinde “Kaymakamlık ve İlçe Emniyet Müdürlüğü bünyesindeki birimler tarafından verilen hizmetlerin şehrin farklı mahallelerinde ve fiziken yetersiz binalarında yürütülmesi, Efeler İlçesi'nin tek merkez ve en büyük nüfusa sahip ilçe olması sebebiyle, hizmet verimliliği ve vatandaşlarımız açısından ciddi sıkıntılar oluşturmaktadır. Şehir merkezindeki kamu bina stoğunda Kaymakamlık ve İlçe Emniyet Müdürlüğüne görülen hizmetlerin etkin bir şekilde sürdürülebilmesi için uygun bir taşınmaz bulunmamakta olup, bu amaçla kamulaştırma yoluyla taşınmaz teminine gidilmesi halinde ise çok

yüksek kamulaştırma bedeli ile karşılaşılmaktadır. Bu çerçevede, Efeler Kaymakamlığı Hükümet Konağı ile Efeler İlçe Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası yapılması amacıyla İlimiz Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 1395 ada, 10 parsel numaralı, 6.460.00 m² yüzölçümlü olan ve İçişleri Bakanlığı Protokolü kapsamına alınan taşınmazın Protokolden çıkarılarak Hizmet Binası olarak kullanılmak üzere idareye yeniden tahsis edilmesine, "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin işlemin iptal edilerek ,eski haline çevrilmesine "Konut + Ticaret" olan imar durumunun ise ,"Kamu Hizmet Alanı" olarak değiştirilmesine emsal değerinin de E=2.00 olarak düzenlenmesi" talep edilmiştir. Bu kapsamda hazırlanan imar planı değişikliğinde;

Söz konusu 4.223,50 m² alan için 2.895,55 m² büyüklüğünde "Ticaret Konut Alanı", 1.303,00 m² getirilen nüfusa karşılık "Park Alanı" ve 24,95 m² "Trafo Alanı" ayrılan meri imar planında "Trafo Alanı" kullanımı mevcutta yer alan yapı itibariyle aynen korunmuş "Park Alanı ve Konut Ticaret Alanı" kullanımları "Resmi Kurum Alanı" olarak 2001 onay tarihli plan kararlarına geri dönmüştür. Konut Ticaret Alanı ile gelecek nüfusa hizmet etmesi adına eklenmiş park alanı nüfusun kaldırılması ile kişi başına düşen donatı standartlarında azalma olmamıştır. "Resmi Kurum Alanı" için yapılaşma koşulları çevre yapılaşma koşulları ve talepler doğrultusunda değerlendirilerek Emsal=2.00 Yençok: Z+5 KAT olarak belirlenmiştir.



Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

Meri Plan			Öneri Plan		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
Ticaret Konut Alanı	1.50	2.895,55	Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)	2.40	4.198,55
Park Alanı	-	1.303,00			
Trafo Alanı		24,95	Trafo Alanı	-	24,95
Toplam		4.223,50	Toplam		4.223,50

Sonuç olarak, plan değişikliği ile eski plan kararı olan "Resmi Kurum Alanı" fonksiyonuna geri dönmüştür. "Resmi Kurum Alanı" için Emsal=2.00 Yençok =Z+5 kat yapılaşma şartları önerilmiştir.