



**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,
CUMHURİYET MAHALLESİ,**

2189 ADA 1 PARSEL

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

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| 1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU | 2 |
| 1.2.İDARİ YAPI | 4 |
| 1.3.İKLİM ÖZELLİKLERİ..... | 4 |
| 1.4.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM..... | 4 |
| 2. MÜLKİYET BİLGİSİ..... | 7 |
| 3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI | 9 |
| 3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI..... | 9 |
| 3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 9 |
| 3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI | 10 |
| 4. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ..... | 10 |
| 5.ALANA AİT FOTOĞRAFLAR | 12 |

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Aydın ili, Ege Bölgesi'nin batısında, bölge içindeki 8 il arasında Ege Denizi'ne kıyısı olan üç ilden biridir. Aydın ilini batı yönünden Ege Denizi, kuzey yönünden İzmir ve kısmen Manisa, doğu yönünden Denizli, güney yönünden Muğla illeri çevrelemektedir.

Aydın il sınırları coğrafi açıdan 37° 30' ve 38° 30' kuzey enlemleri ile 27° 00' ve 28° 57' doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Aydın ilinin denizden olan yüksekliği 64 metredir. Aydın ilinin deniz kıyı uzunluğu, yaklaşık olarak 247 km ve deniz kıyısı dışında kalan il sınırının uzunluğu ise yaklaşık olarak 578 km'dir. Aydın ilinin alansal büyüklüğü ise yaklaşık 8070 km² olarak ölçülmüştür.

Aydın ili istatistiki bölgeler açısından, Düzey-1 bazında İzmir Alt Bölgesi, Aydın Alt Bölgesi ve Manisa Alt Bölgesini kapsayan TR3-Ege Bölgesinde; Muğla ve Denizli illeri ile birlikte TR-32 Düzey-2 Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

Karayolu Ulaşımı: Aydın ili ulusal karayolu ağı içinde önemli bir yere sahiptir. Anadolu'nun batı kesimlerinin güney illeri ile bağlantısının yanı sıra, İç Anadolu bölgesi illerinin güneybatı sahillerine erişim Aydın ili içinden geçen karayolu ile sağlanmaktadır. Aydın iline komşu konumda yer alan önemli metropollerden biri olan İzmir il merkezi ile karayolu bağlantısı iki ana aks üzerinden, benzer şekilde Muğla ili ile iki ana aks üzerinden, Denizli ili ile bir ana aks üzerinden sağlanmaktadır.

Aydın il merkezinin karayolu üzerinden ülke içindeki önemli il merkezlerine, komşu illere uzaklığı Karayolları Genel Müdürlüğü verilerine göre tablo 1'de gösterilmiştir. Aydın ili önemli il merkezlerinden İstanbul'a 680 km mesafe ile en uzak mesafede olup, en yakın önemli il merkezlerinden İzmir'e 128 km uzaklıktadır. Komşu illerden ise Muğla'ya 98 km uzaklık ile en yakın mesafede olup, en uzak Manisa iline 136 km uzaklıktadır.

Tablo 1: Aydın İlinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı

| İL | UZAKLIK (km) |
|----------|--------------|
| ANKARA | 596 |
| İSTANBUL | 680 |
| İZMİR | 128 |
| DENİZLİ | 124 |
| MUĞLA | 98 |
| MANİSA | 136 |

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2024

Demiryolu Ulaşımı: Aydın il merkezinde bulunan demiryolu hattı, ülkemizdeki ilk demiryolu projesi olma özelliğine sahiptir. Yapım çalışmalarına 1856 yılında başlanıp 1866 yılında tamamlanmıştır. İzmir-Aydın Demiryolu hattı 130 km olarak projelendirilmiştir. Osmanlı Döneminde inşa edilen hat, demiryolu projelerinin hız kazandığı Cumhuriyetin ilk yıllarında (1935) Denizli-Karakuyu üzerinden Afyon'a ve bu şekilde Anadolu'nun diğer illerine bağlantı sağlamıştır.

Aydın'ın ilçelerinden Karacasu, Bozdoğan, Yenipazar, Çine, Karpuzlu, Koçarlı, Didim ve Kuşadası demiryolu bağlantısı bulunmamaktadır. Diğer ilçeler demiryolu

güzergahında yer almaktadır. Aydın il sınırları içinde yer alan demiryolu hatları yük ve yolcu taşımacılığında aktif olarak kullanılmaktadır. Aydın il sınırları yer alan demiryolu hatlarında düzenli olarak gerçekleşen tren seferleri İzmir (Basmane)-Denizli, Denizli-Söke, Nazilli-Söke ve Aydın-Söke arasında gerçekleştirilmektedir.

Havayolu Ulaşımı: Aydın kentinde var olan tek havaalanı, planlama alanının doğusunda, Aydın kenti yerleşik alanının güneydoğusunda konumlanan Çıldır Havaalanı'dır. Günümüzde eğitim amaçlı kullanılmakta olan Çıldır Havaalanı henüz sivil havacılık amaçlı kullanılmamaktadır. Aydın kentinde yaşayanların havayolu ulaşımı, 95 km. uzaklıkta bulunan İzmir Adnan Menderes Havalimanı üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Denizyolu Ulaşımı: Aydın il sınırları içerisinde bulunan en önemli liman Kuşadası Limanı'dır. Kuşadası'nda bulunan liman faaliyetleri yolcu ve yat limanı olmak üzere iki bölümden oluşmakta olup diğer bir liman ise Didim ilçesinde bulunmaktadır. Denize kıyısı bulunmayan Sultanhisar ilçesine en yakın liman Kuşadası Limanı'dır.

Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parseli kapsamaktadır. Aydın kent merkezinin güney batısında, D550 karayolunun güneyinde yer almaktadır. Söz konusu parselin güney yönünde Batı Aydın Bulvarı, doğu yönünde Atatürk Bulvarı, kuzey yönünde 1433 sk., batı yönünde 1408 sk. ile çevrilidir. Alanın güneyinde Aydın Açık Ceza İnfaz Kurumu ve E Tipi Cezaevi bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

1.2.İDARİ YAPI

Aydın il sınırları içinde mülki idare açısından 17 ilçe bulunmaktadır. Aydın Büyükşehir Belediyesi kuruluşu ile birlikte il merkezinde Efeler İlçesi oluşturulmuş, merkez ilçenin yerini Efeler ilçesi alırken, Efeler ilçe belediyesinin de kuruluşu gerçekleştirilmiştir. Büyükşehir belediyelerine yönelik yapılan düzenleme ile il sınırları içinde bulunan 37 belde belediyesi ve 488 köy bağlı oldukları ilçelerin mahallesine dönüştürülmüştür.

Efeler İlçesi: 6360 sayılı Yasa ile Aydın Merkez İlçe sınırları içindeki köyler ve belediyelerden oluşan Efeler adıyla ilçe ve belediye kuruluşu gerçekleştirilmiştir. Toplam 82 mahallesi bulunan Efeler sınırları içinde 21 merkez mahalle bulunurken, kırsal mahallelerin toplam sayısı 61'dir. Bu mahallelerden 56'sı geçmişte köy tüzel kişiliğine sahipken 5 mahalle ise geçmişte belde olan yerleşmelerdir.

1.3.İKLİM ÖZELLİKLERİ

Aydın'da Akdeniz'in bir yan uzantısı olan Ege Denizi'nin etkisi nedeniyle genel olarak Akdeniz ikliminin tipik özellikleri görülmektedir. Dolayısıyla yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Büyük Menderes vadisinin, diğer Ege ovaları gibi batıda denize doğru açılan bir oluk biçiminde olması nedeniyle, denizin ıltıcı etkisi ve yağış getiren rüzgarlar iç kısımlara kolaylıkla girmektedir. Diğer yandan kuzey rüzgarları nedeniyle Akdeniz bölgesine göre daha serindir.

Rüzgar: Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre Aydın il genelinde tek bir hakim rüzgar yönünden söz etmek olanaklı değildir. Aydın il merkezini de içine alan Efeler ilçesi ile bu ilçenin batısında ve doğusunda komşu konumda olan İncirliova ve Köşk ilçelerinde yıl genelinde hakim rüzgar yönü Doğu (E) yönlü rüzgarlardır. Nisan-Eylül ayları arasında bu bölgede Batı-Kuzeybatı (WNW) yönlü rüzgarlar hakim olmaktadır.

Aydın il sınırları içinde aylık ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu değer Ağustos ayında, 29.6 °C ile Buharkent ilçesinde gerçekleşirken, en düşük değer ise Aralık ve Ocak aylarında ortaya çıkan 6.3 °C ile Karacasu ilçesinde gerçekleşmektedir. İl genelinde aylık ortalama sıcaklık değerlerine göre en sıcak ay Temmuz, en soğuk ay ise Ocak ayıdır.

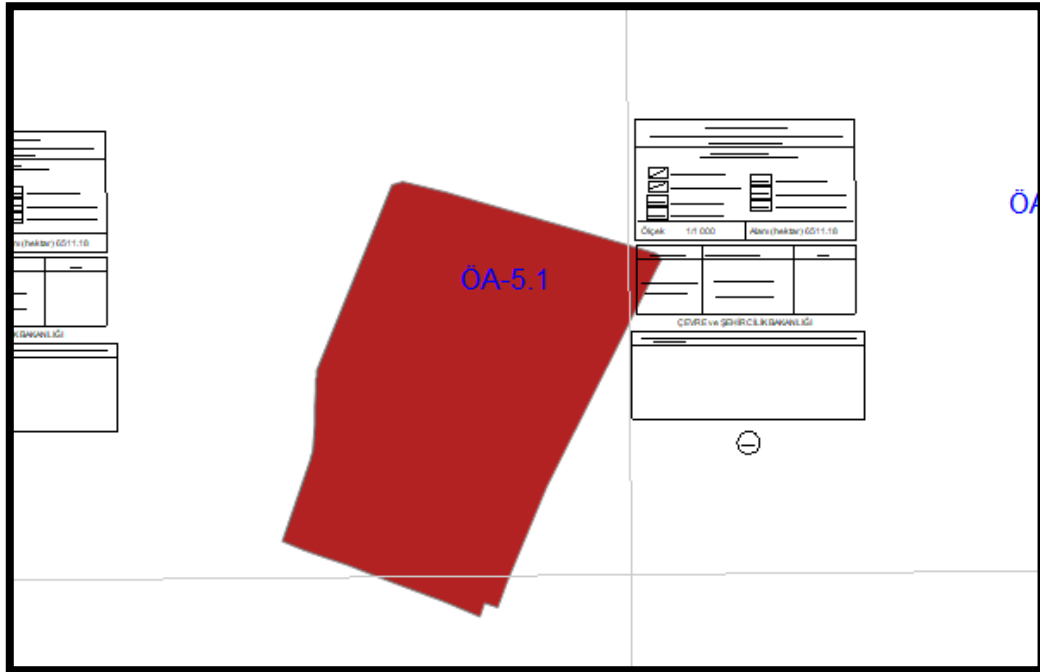
1.4.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM

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 Önlemler Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir.

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 Önlemler 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 ortamdan 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 sınıvlaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısuyu ilk 10 m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sınıvlaşma 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 taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sınıvlaşma, 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.



Şekil 2: Önlemler Alan ve Sınırı

Aydın İli Efeler İlçesi İmar Planına Esas
Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu



| | | |
|--|---|--|
| İL | AYDIN | ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis Gülhan DÜZÜ Jeolojik Mühendis |
| İLÇE | EFELER | |
| BELDE | - | |
| KÖY/MAH | - | |
| MEVKİİ | - | |
| PAFTA | 1/1000 ölçekli 227 adet, 1/5000 ölçekli 27 adet. | |
| RAPOR İNCELEME KOMİSYONU | | |
| <p>Hayvan BEKİŞİZ Jeolojik Mühendis</p> <p>O. Gülhan DURU Jeolojik Mühendis</p> <p>İbrahim GÜNDOĞDU Jeolojik Mühendis</p> <p>Taner AKSOY Jeolojik Mühendis</p> <p>Sahin AKKISA Jeolojik Mühendis</p> | | |
| <p>1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendine 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.</p> <p>14.12.2019 Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı</p> <p>18.02.2019 Hacı Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı V.</p> <p>ONAY 18.02.2019 V. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür</p> | | |

Geoteknik Müh. Jeot. Son. Ltd. Şti.
0.312.2159728-geoteknik@mynet.com

12

Muhammet TOKAT
Oda Sicil No: 7789

Şekil 3: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

2. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parsel 53166.49 m2 lik yüz ölçümüne sahiptir.

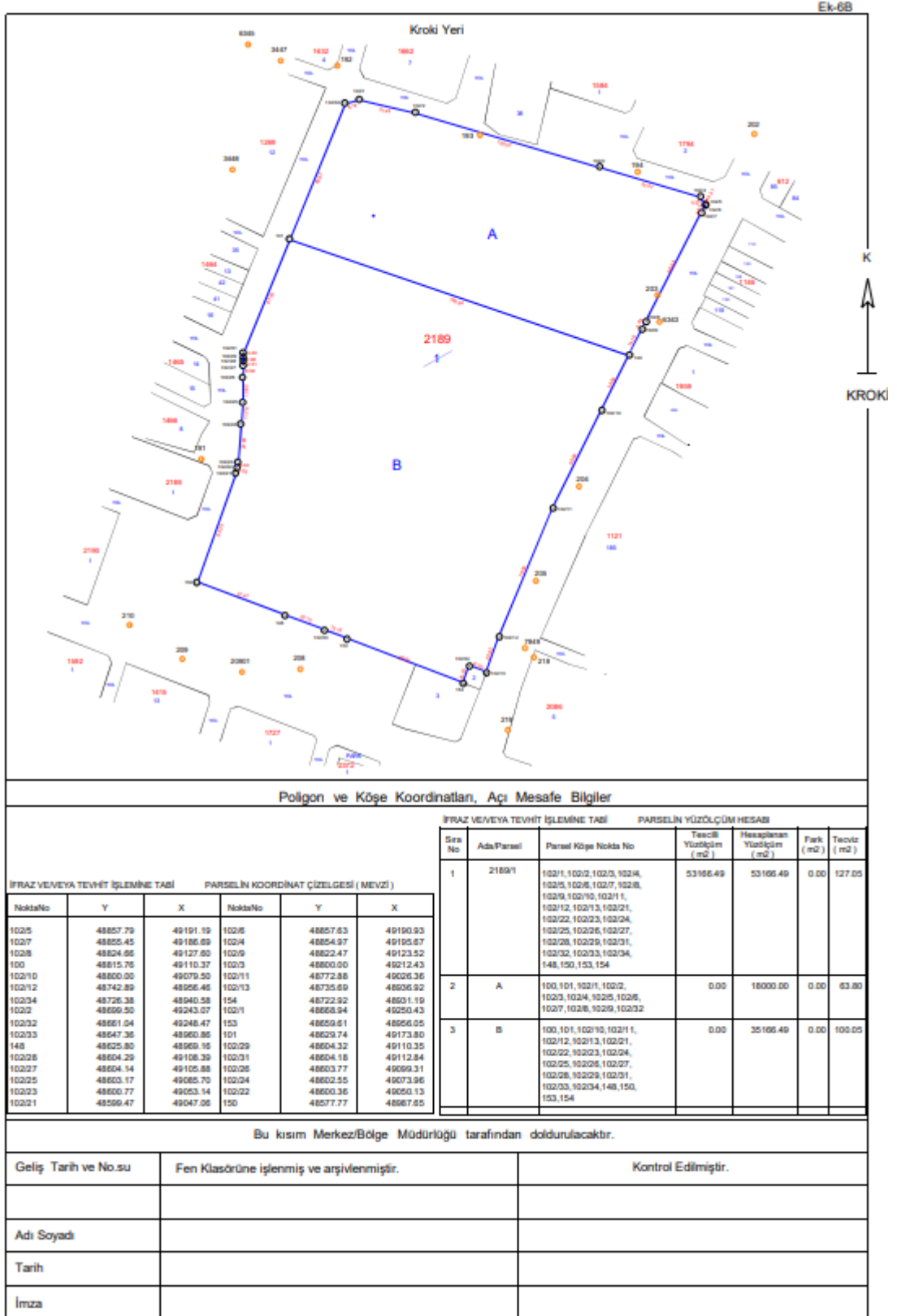
18000 m2'lik kısmının malik bilgisi Orman Genel Müdürlüğü 35166.49 m2'lik kısmının malik bilgisi Maliye Hazinesi olduğu görülmektedir.

2189 ada 1 parsel ifraz işlemi gerçekleştirilerek A kodlu parsel 18000 m2'lik Orman Genel Müdürlüğü'ne, B kodlu parsel 35166,49 m2'lik kısmı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü 09.12.2024 tarih 11173064 sayılı yazısı ile Adalet Bakanlığı'na tahsisli olarak ayrılmıştır.

| TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ | | | | |
|---|-----------------------|---|--------------------------------|-------------|
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | İl: | AYDIN | | |
| | İlçe: | EFELER | | |
| | Mahalle/Köy: | CUMHURİYET | | |
| | Mevki: | | | |
| | Ada: | 2189 | Parsel: | 1 |
| | Yüz Ölçümü: | 53.166,49 m2 | Cilt/Sayfa No: | 379 - 10071 |
| Niteliği: | ARSA | | | |
| MALİK BİLGİLERİ | Adı Soyadı/Baba Adı: | Hissesi: | Hisseye düşen m ² : | |
| | ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | 1800000/ 5316649 | 18.000,00 | |
| | MALİYE HAZINESİ | 3516649/ 5316649 | 35.166,49 | |
| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER | Taşınmaz No: | Edinme Nedeni: | İşlem Bedeli: | |
| | 17988112 | Trampa | 502.669.808,06 | |
| | Konum Bilgisi: | Tescil Tarihi/Yevmiye No: | Siciline Uygunluk: | |
|  | 17/12/2024 - 45381 |  Veriliş Tarihi : 17/12/2024 Sezer YUJACI Efeler TM Yetkili Müdür Yardımcısı | | |
| <p>Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</p> | | | | |

Şekil 4: Güncel Tapu

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ, 2189 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

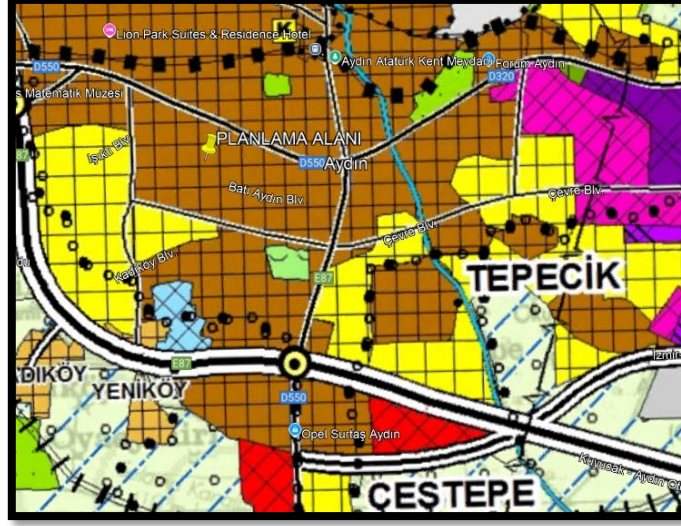


Şekil 5: Parselin İfraz İşlemi Sonrası Durumu

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

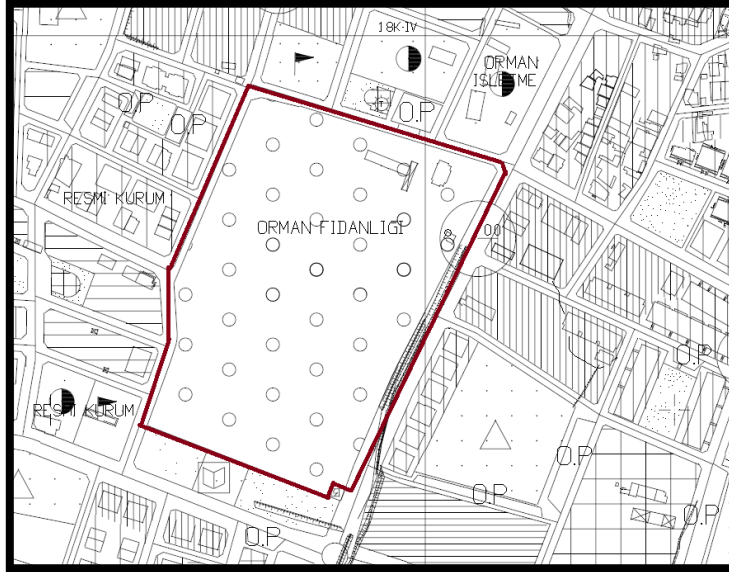
Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşik Alan**” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 6: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

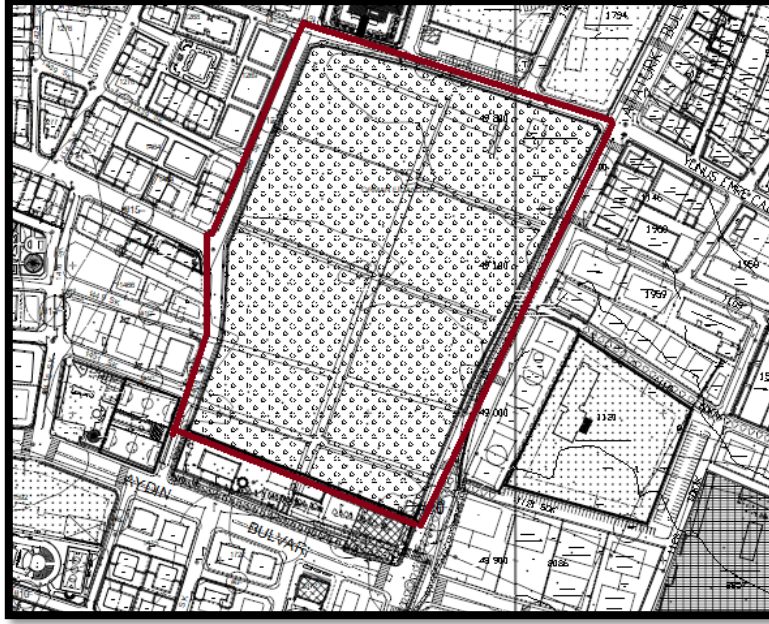
Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Ağaçlandırılacak Alan**” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 7: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Ağaçlandırılacak Alan**” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 8: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

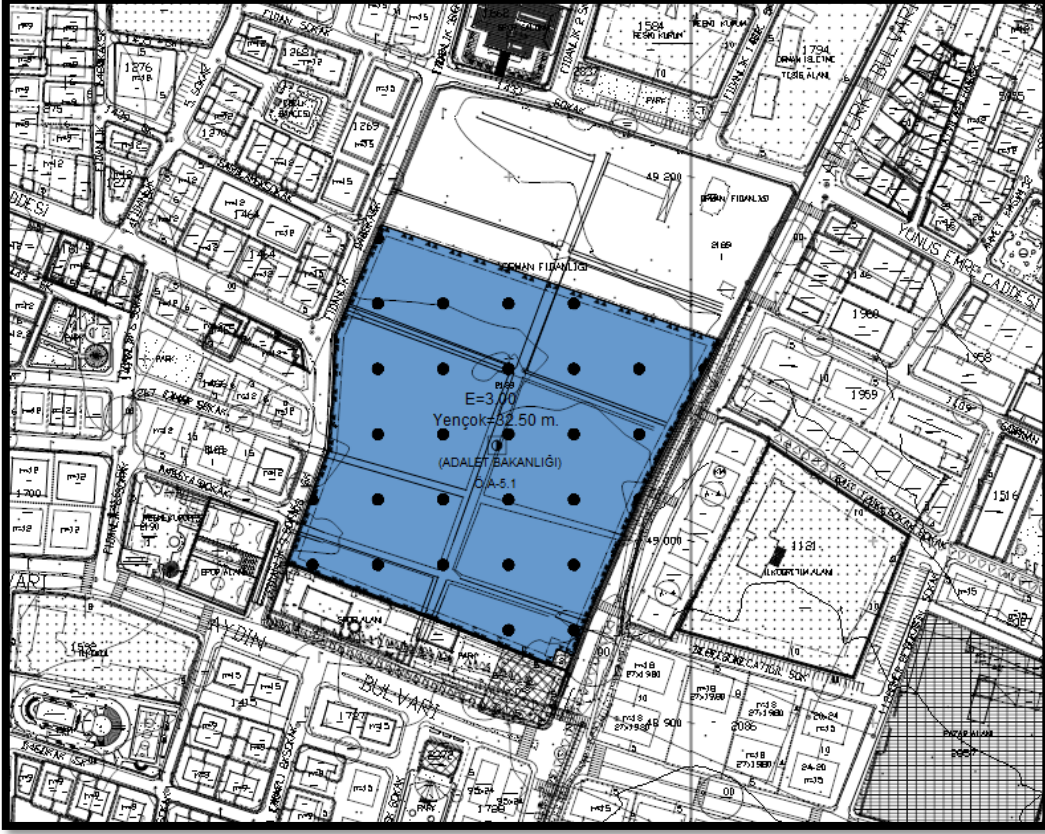
Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Ağaçlandırılacak Alan**” ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Ağaçlandırılacak Alan**” kullanım kararı bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan, konumsal olarak Aydın İli, Efeler İlçesinin en önemli ulaşım aksı olan D550 karayolunun güneyinde yer almaktadır. Alanı çevreleyen diğer yollardan biri olan Atatürk Bulvarı parselin doğu yönünde cepheli olarak D550 karayoluna bağlanan ve ilçe merkezinde önemli ulaşım akslarından biridir. Yine alanı çevreleyen diğer yollardan biri olan Batı Aydın Bulvarı ilçe merkezinde önemli ulaşım akslarından biridir.

Planlama alanının Parselin doğu yönünde cepheli olarak bulunan ve D550 kara yoluna bağlanan Atatürk Bulvarı'nın yaklaşık 1 km güneyinde Aydın Açık Ceza İnfaz Kurumu ve E Tipi Cezaevi bulunmaktadır.

Anlatılanlar doğrultusunda Aydın İlinde adli ve idari yargı birimlerinin tek çatı altında toplanması amacıyla Orman Genel Müdürlüğüne ait Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan 2189 ada, 1 parsel no.lu, 53.166,49 m² yüzölçümü taşınmazın 35.166,49 m²'lik kısmı üzerinde sera tesisi, eleme tesisi ve muhtelif fidanların yer aldığı ve bu kısma adliye binası yapımı amaçlanmaktadır.

Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 53166.49 m2 olan 1 parselin 35166,49 m2'lik Adalet Bakanlığı'na tahsisli kısmı için “**Resmi Kurum Alanı (Adalet Bakanlığı)**” kullanım kararı ve E=3.00 Yençok=32.50 m. yapılaşma koşulları ve her yönden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi getirilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 9: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri imar 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.

5.ALANA AİT FOTOĞRAFLAR



