



**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**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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

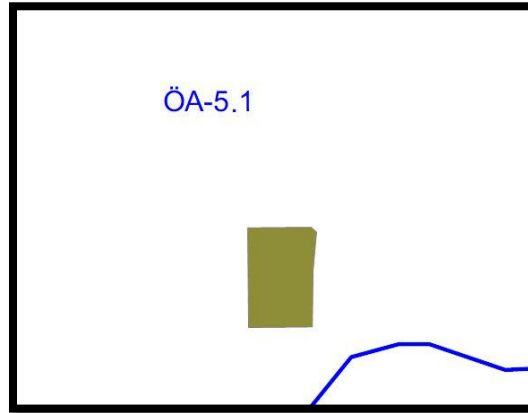
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2271 Ada 1 Parsel kapsayan alandır. Planlama alanı Aydın merkezin güney doğusunda, Çevre bulvarının güneyinde Cemal Gürsel Caddesi'nin batısında yer almaktadır.



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.

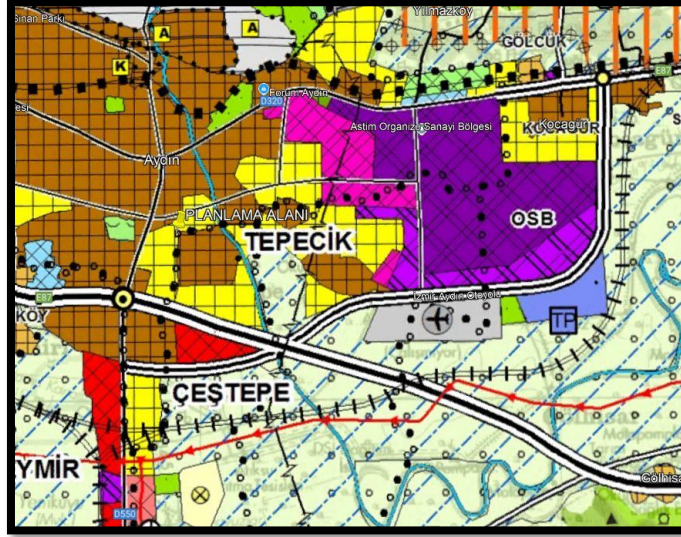


Şekil 2: Önemli Alan ve Sınırı

## 2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

### 2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

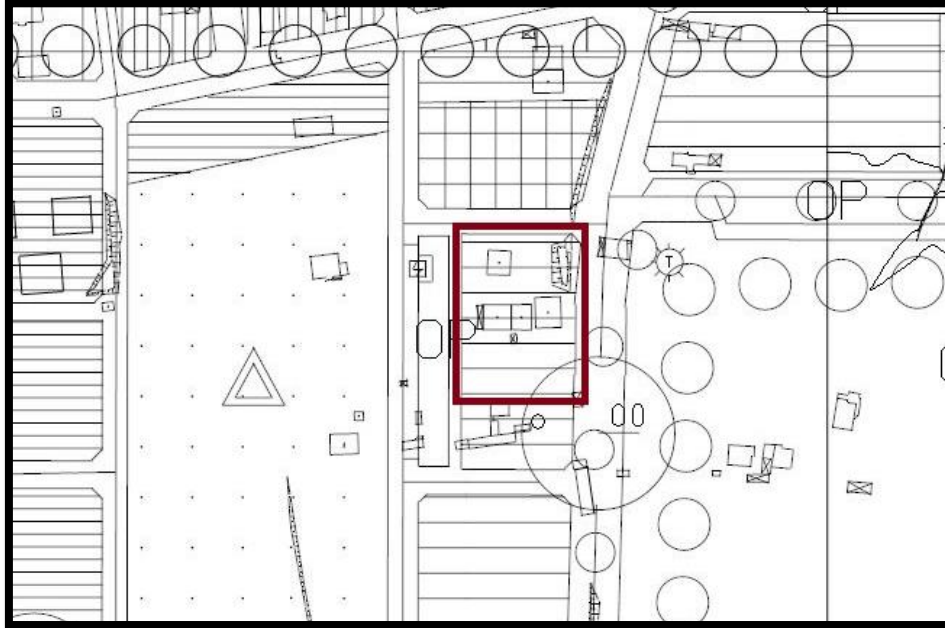
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2271 Ada 1 Parsel için yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

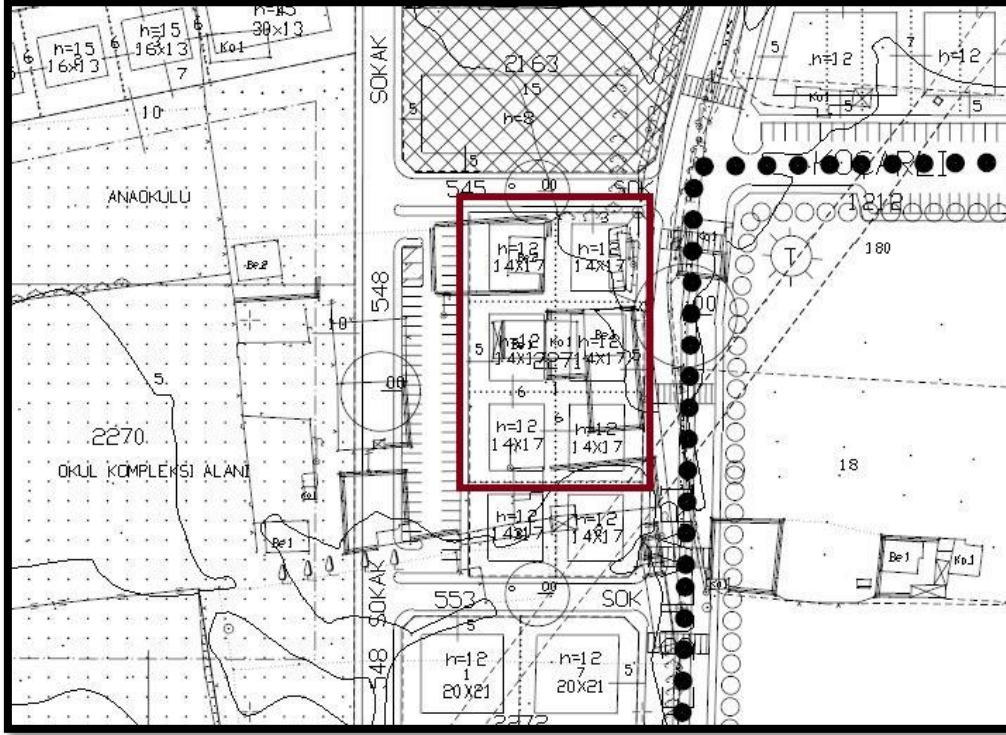
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2271 Ada 1 Parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır.



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 şahsî 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 şahsî 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 şahsî 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](mailto:aydin@csb.gov.tr) kep: [aydincevreseshircilik@hs01.kep.tr](mailto: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](mailto:aydin@csb.gov.tr)

kep: [aydin@csb.gov.tr](mailto:aydin@csb.gov.tr) kep: [aydin@csb.gov.tr](mailto:aydin@csb.gov.tr)

Bilgi için: Metin SÜRLÜ

İnşaat Mühendisi



AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, GÜZELHİSAR MAHALLESİ, 2271 ADA 1 PARSEL  
1/5000 ÖLÇEKLİ NİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

| RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR (RYTEİE 2019)<br>BETONARME AZ KATLI BİNA<br>RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Yapı Kimlik Numarası<br>(YKN)<br>245328                                                                                                                                                  |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>1. GENEL BİLGİLER</b>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                          |                 |
| <b>BAŞVURU BİLGİLERİ</b>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>BİNA GENEL BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                              |                 |
| Malik Adı Soyadı                                                                                                                                  | Bahattin Güven                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Yapım Yılı                                                                                                                                                                               | 1980            |
| TC Kimlik Numarası                                                                                                                                | 17848354134                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Yapı Sahiplik Türü                                                                                                                                                                       | Özel            |
| İletişim Numarası                                                                                                                                 | 5317067226                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Tarih Tesol 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<br>Bina Adı: BAHATTİN GÜVEN (MERKEZ/MERKEZ) EFELER - AYDIN(Tapu İl: Aydın<br>Tapu İlçe: Efeler Tapu Mahalle: Güzelhisar) |                 |
| Yapı Kayıt Tarihi : 2.1.2022                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                          |                 |
| <b>2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ</b>                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                          |                 |
| Bina Yaklaşık Boyutu (m)                                                                                                                          | 10,1 X 13,3                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | İnceleme Katı                                                                                                                                                                            | ZEMİN           |
| Toplam Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )                                                                                                               | 133                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | İnceleme Katı Alanı (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                    | 133             |
| Kat Adedi                                                                                                                                         | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bina Toplam Yüksekliği (H <sub>t</sub> ) (m)                                                                                                                                             | 2,8             |
|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ortalama Kat Yüksekliği (m)                                                                                                                                                              | 2,8             |
| <b>3. BİNA ADAN TOPLANAN BİLGİLER</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                          |                 |
| Yapı Projesi                                                                                                                                      | Yok                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | İnceleme Katındaki Donatı Sınıfı                                                                                                                                                         | Nervürlü (S420) |
| Bilgi Düzeyi                                                                                                                                      | Asgari                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Rölevo 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 Sargı 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 Rölevo 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               |
|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Rölevo Alınan Katlardaki Toplam Düzey Eleman Adedi                                                                                                                                       | 16              |
|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Rölevo Alınan Katlardaki Toplam Tahribatsız Donatı Tespit Adedi                                                                                                                          | 3               |
|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Rölevo Alınan Katlardaki Toplam Tahribatlı Donatı Tespit Adedi (Sıyırma)                                                                                                                 | 3               |
| <b>4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                          |                 |
| Analizde Kullanılan Program Adı                                                                                                                   | IDECAD STATİK 10.92                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Tespit Sonucuna Esas Kattaki                                                                                                                                                             | X               |
| Bina Toplam Kütesi (Ton)                                                                                                                          | 95,67                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | En Büyük Toplam Kat Kesme Kuvveti (Ton)                                                                                                                                                  | 138,71          |
| Binanın Hakim Periyodu (s)                                                                                                                        | 0,2846                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Risk Sınırnı Aşan Elemanlara Gelen Kesme Kuvvetinin Toplamı (Ton) (4.4)                                                                                                                  | 113,41          |
| Riskli Bulunan Kat Adedi                                                                                                                          | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Risk Sınırnı Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı (4.4)                                                                                                           | 0,82            |
| Tespit Sonucuna Esas Kat (Risk Sınırnı Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranının En Büyük Olduğu Kat)                        | ZEMİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Eksenel Gerilme Ortalaması (MPa)                                                                                                                                                         | 0,59            |
| Tespit Sonucuna Esas Kattaki, Kat Kesme Kuvveti Oranı Sınır Değeri                                                                                | 0,35                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Perdelerin Taban Kesme Kuvvetine Katılım Oranı (α <sub>d</sub> )                                                                                                                         | 0               |
|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | En Büyük m Değeri                                                                                                                                                                        | 3,96            |
|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | En Büyük Kat Öteleme Oranı (δ/h)                                                                                                                                                         | 0,011           |
| <b>5. TESPİT SONUCU</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                          |                 |
| 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. |                                                                                                                                                                                          |                 |
| <b>6. AÇIKLAMALAR</b>                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                          |                 |
| BİNA MEVCUT BEON DAYANIMI ÇOK DÜŞÜK OLUP, KOLONLARDAKİ DONATI MİKTARI AZDIR. ANALİZ SONUCUNDA %100 RİSKLİ BİNADIR. EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMIŞTIR. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                          |                 |
| Yetkili Mühendis<br>Doğukan Kocak<br>Oda Sicil No.: 101991                                                                                        | Kurum/Kuruluş Yetkilisi<br>Süreyya Akperen Sengel<br>S. Akperen Sengel<br>Müdürü                                                                                                                                                                                                                             | Kontrol Eden Kurum<br>26.02.2021<br>İmarat Mühendisi                                                                                                                                     |                 |

Şekil 7: Onaylanmış Değerlendirme Forumu

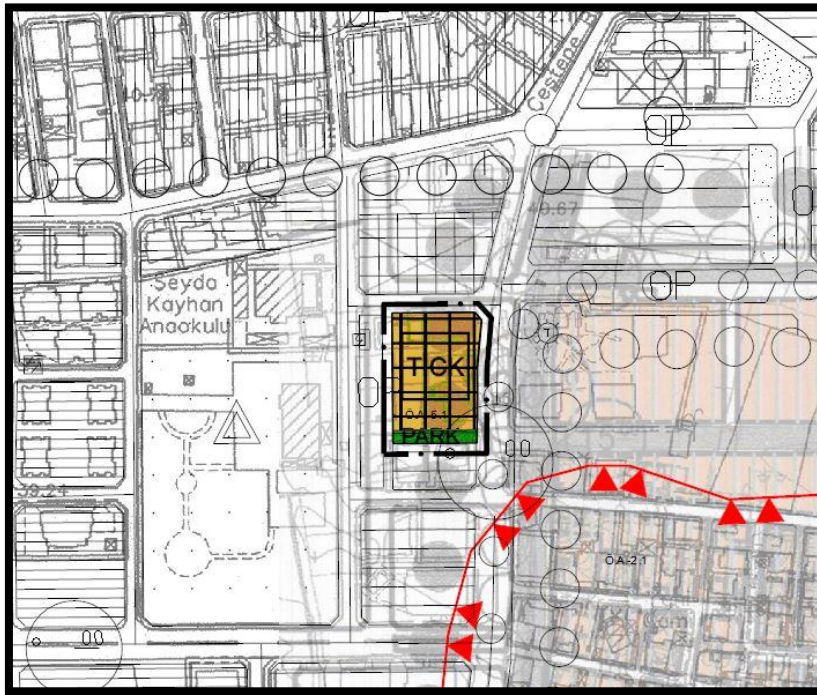
#### 4. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

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 Yençok=12 metre olan 14x17 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 “Park Alanı” kullanım kararı olacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerilmiştir. Parselin güneyde park alanı ayrılarak terk oranında artış sağlanması ve kamu menfaati gözetilmiştir.

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



Şekil 8: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri planı üst ölçek **plan ana kararlarına uygun olduğu, 1/5000 ölçekli planın sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu** değerlendirilmiştir.