



T.C.
AYDIN
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

EFELER

(AYDIN)

ZEYBEK MAHALLESİ VE ÇEVRESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

MAYIS-2020

İÇİNDEKİLER

1	MEVCUT DURUM ANALİZİ	1
1.1	PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
1.1.1	COĞRAFİ KONUM	1
1.1.2	ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
1.1.3	İDARİ YAPI	11
1.2	DOĞAL YAPI	13
1.2.1	İKLİM ÖZELLİKLERİ	13
1.2.2	JEOLJİK YAPI	16
1.2.3	JEOMORFOLOJİK YAPI	17
1.2.4	HİDROLOJİK VE HİDROJEOLJİK YAPI	20
1.2.5	TOPRAK YAPISI	23
1.3	DEMOGRAFİK YAPI	24
1.4	PLANLAMA ALANINDA MEVCUT KULLANIM DURUMU	27
1.4.1	MEVCUT ARAZİ KULLANIMI	27
1.4.2	SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DURUMU	34
1.5	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	37
1.5.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	37
1.5.2	MEVCUT NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI	42
2	SENTEZ	59
2.1	NÜFUS PROJEKSİYONLARI	59
2.2	SEKTÖREL GELİŞME ÖNGÖRÜLERİ VE İŞGÜCÜ	60
2.3	MEKÂNSAL PROJEKSİYONLAR	61
2.3.1	KONUT ALANLARI	61
2.3.2	SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	63
2.4	EŞİK VE YERLEŞİLEBİLİRLİK SENTEZİ	64
2.4.1	EŞİK ANALİZİ	64
2.4.2	EŞİK SENTEZİ	65
2.4.3	YERLEŞİLEBİLİRLİK SENTEZİ	67
2.5	FİZİKSEL VE DOĞAL YAPI SENTEZİ	68
2.6	ZEYBEK MAHALLESİ SENTEZ HARİTASI	70
3	REVİZYON GEREKÇELERİ VE PLANLAMA KARARLARI	72
3.1	REVİZYON GEREKÇELERİ	72
3.1.1	KAMUSAL YATIRIM KARARLARINDAN KAYNAKLI GEREKÇELER	72
3.1.2	UYGULAMAYA YÖNELİK TALEPLERDEN KAYNAKLI GEREKÇELER	73
3.2	PLANLAMA KARARLARI	74
3.2.1	KONUT ALANLARINA YÖNELİK KARARLAR	75
3.2.2	SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI	77
3.2.3	ULAŞIM KARARLARI	79
3.2.4	PLAN NOTLARI	83
3.2.5	KULLANIM KARARLARI BÜYÜKLÜĞÜ	84

1 MEVCUT DURUM ANALİZİ

1.1 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1.1 COĞRAFİ KONUM

Nazım imar planı revizyonu çalışmasına konu olan Efeler İlçesi Zeybek Mahallesi ve çevresindeki alanlar, büyükşehir belediyesi uygulaması sonrasında Efeler İlçesi olarak adlandırılan Aydın kenti içinde, kentsel yerleşik alanların güneybatı kesiminde yer almaktadır. Ege Bölgesi'nin batısında, bölge içindeki 8 il arasında Ege Denizi'ne kıyısı olan üç ilden biri olan Aydın İlinin sınırlarını batıda Ege Denizi, kuzeyde İzmir ve kısmen Manisa, doğuda Denizli, güneyde Muğla illeri belirlemektedir. Aydın il sınırları içinde kalan alanlar coğrafi açıdan 37° 30' ve 38° 30' kuzey enlemleri ile 27° 00' ve 28° 57' doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Aydın il merkezinin denizden yüksekliği 64 metredir. İl sınırları içindeki topraklarda denizden yükseklik, kıyı kesiminde sıfırdan başlayıp, Aydın Dağları'nda 1800 metreyi aşacak düzeyde yükselmektedir. Aydın ilinin kıyı uzunluğu, yaklaşık 247 km, il sınırının kıyı dışında kalan uzunluğu ise yaklaşık 578 km.'dir. Bu sınırlar içinde kalan Aydın ilinin alansal büyüklüğü, il geneline yönelik üst ölçekli planlama çalışmaları öncesinde yapılmış olan analiz çalışmalarında yaklaşık 8070 km² olarak belirlenmiştir.

Aydın il sınırları genel olarak Büyük Menderes Havzası sınırları içinde yer alırken, İlin batısında Kuşadası ilçesi bu havzadan kopuk konumda, Küçük Menderes Havzası içinde bir alt havza niteliğine sahiptir. Benzer biçimde Didim ilçesinin Akbük bölümü Büyük Menderes Havzası sınırları dışında, Batı Akdeniz Havzası sınırları içinde kalmaktadır. Büyük Menderes Havzası'nın Ege Denizi kıyısına ulaştığı bölümde, havzanın kıyısının tamamı Aydın il sınırları içinde kalmaktadır. İlin kuzey sınırında Aydın Dağları yer alırken, il sınırlarının güneyinde Karıncalı Dağ, Doğu Menteşe Dağları, Gökbel dağı ve Batı Menteşe Dağları sınır oluşturmaktadır. Aydın ilinin doğu sınırında ise Babadağ etekleri yer alır. Aydın ilinden komşu illere geçişlerde kuzeyde ve güneyde var olan dağların arasındaki geçişi sağlayan vadiler kullanılırken, doğuda Denizli ili ile bağlantı Buharkent ilçesi sınırları içinde kısmen daralıyor olsa da, Büyükenderes Ovası içinden sağlanmaktadır.

Aydın ili istatistiki bölgeler açısından, Muğla ve Denizli illeri ile birlikte TR-32 Düzey-2 Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. TR-32 Bölgesi, Türkiye genelinde yapılan istatistiki bölge gruplamasında Düzey-1'de TR-31 (İzmir) ve TR-33 (Manisa, Uşak, Afyon, Kocaeli) ile birlikte Ege Bölgesi içinde yer almaktadır.

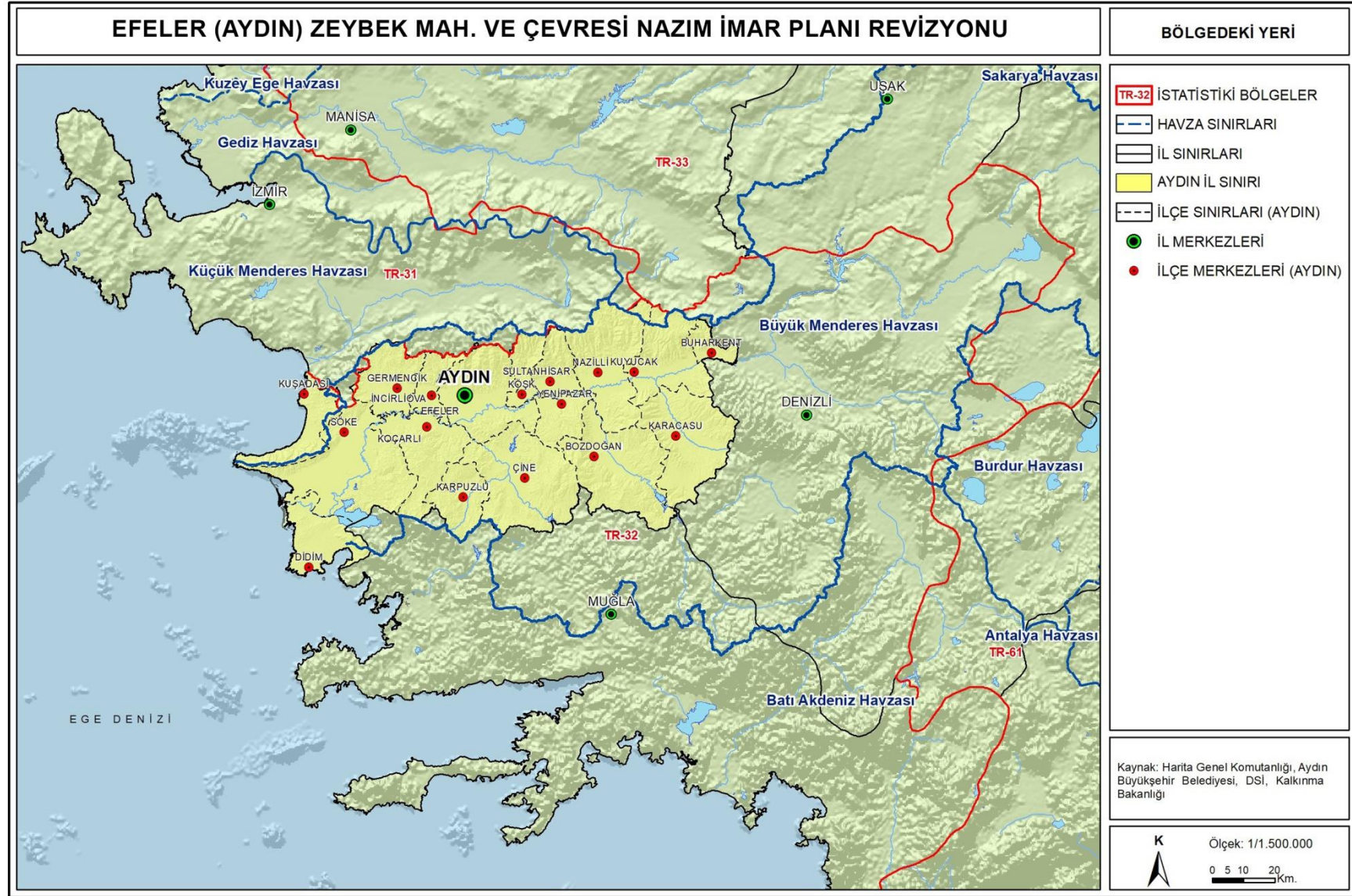
Aydın il merkezi işlevini de üstlenen Efeler İlçesi, Aydın il sınırları içinde coğrafi konum açısından, İlin kuzey sınırına bitişik, doğu-batı yönünde ise yaklaşık olarak orta bölümde yer almaktadır. Kent merkezi, ilin doğu sınırına kuş uçuşu yaklaşık 87 km uzaklıkta yer alırken, kentin batıdaki ucunu oluşturan Dilek Yarımadası'nın Ege Denizi ile bulunduğu en uç noktanın kente kuş uçuşu uzaklığı ise 76 km düzeyindedir.



Şekil 1.1 Ülke ve Bölgedeki Yeri



Şekil 1.2 İstatistikî Bölgeler



Şekil 1.3 Aydın Kentinin İl İçindeki Yeri

Nazım imar planı revizyonuna konu olan planlama alanı, Aydın kentinin yerleşik alanının güneybatısında, batı ve güney yönlerinden İzmir-Aydın Otoyolu ile sınırlanmış kentsel konut gelişme alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanının sınırları genel olarak yapılaşmaların henüz gerçekleşmediği alanları içerecek biçimde belirlenmiştir. Planlama alanı içinde onaylı imar planları doğrultusunda uygulama görmüş olan alanlarda sınırlı sayıda yapılaşma bulunmaktadır. Planlama çalışmasına konu olan alan sınırları aşağıdaki şekilde güncel Google Earth görüntüsü üzerinde verilmiştir.

Şekil 1.4 Nazım İmar Planı Revizyonu Yapılacak Alanın Kent İçindeki Konumu



Kaynak: Google Earth, 2020

Planlama çalışmasına konu olan alanların batıdaki ve güneydeki sınırını İzmir-Aydın Otoyolunun Aydın Çevre Yolu geçişi oluştururken, kuzey sınırını Işıklı Bulvarı oluşturmaktadır. Aydın kent merkezini Işıklı ve Kuyulu yerleşmelerine bağlayan bu aksın kuzeyinde Aydın 2. Ve 3. Küçük Sanayi Siteleri ile yapılaşması büyük oranda tamamlanmış konut alanları bulunmaktadır. Planlama alanının doğu sınırını ise kuzeyden-güneye doğru gidildikçe; Efeler Bulvarı, Çevre Bulvarı, Osman Yozgatlı Caddesi ve Yeniköy Bulvarı oluşturmaktadır. Efeler Bulvarının doğusu, Çevre Bulvarının kuzeyi, Osman Yozgatlı Caddesinin güneyi ve Yeniköy Bulvarının doğusu yapılaşması büyük oranda tamamlanmış konut alanlarından oluşmaktadır.

Aydın E Tipi Cezaevi, Osman Yozgatlı Caddesinin güneyinde, Yeniköy Bulvarının doğusunda, planlama alanına oldukça yakın konumda yer almaktadır. Henüz yapımı gerçekleşmemiş olan Aydın Adliyesi için de Yeniköy Bulvarının doğusunda, E Tipi Cezaevi ile İzmir-Aydın Otoyolu arasında kalan boş alanlar seçilmiş ve planlanmış olduğundan, planlama alanı yakın gelecekte Aydın Adliyesi ile de komşu konuma erişmiş olacaktır.

1.1.2 ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Karayolu Ulaşımı: Ulusal karayolu ağı içinde önemli yere sahip olan Aydın kentinde bulunan karayolu bağlantıları ile Anadolu'nun batı kesimlerinin güney illeri ile bağlantısının yanı sıra, İç Anadolu bölgesi illerinin güneybatı sahillerine erişimi sağlanmaktadır.

İzmir-Denizli arasında yapımı planlanmış olan otoyol (O31), Aydın'a erişim sağlayan en önemli karayolu bağlantısıdır. Otoyol bağlantısı, Aydın kentinin yerleşik alanının güneyinden, çevre yolu niteliğinde geçiş yaparak Muğla yoluna kadar otoyol standartlarında devam etmektedir. Otoyol geçişi, planlama çalışmasına konu olan alanların batı sınırını oluşturmaktadır. Otoyolun henüz yapım çalışmasına başlanmamış Aydın-Denizli bölümünden Muğla yolu doğusunda ayrılan çevre yolu bağlantısı ise doğu yönünde Organize Sanayi Bölgesi güneyinden geçerek, Kocagür ve Serçeköy kırsal mahallelerinin arasında Denizli yoluna bağlanmaktadır. Aydın-İzmir arasındaki ikinci önemli karayolu bağlantısı ise Efeler ilçesinden batıya İncirliova ve Germencik ilçe merkezleri üzerinden İzmir iline bağlantı sağlayan (D550) karayolu bağlantısıdır.

Aydın'dan komşu il olan Muğla'ya ulaşım bağlantısı kent merkezinden güneye yönelen ve Çine ilçesi üzerinden Muğla iline erişim sağlayan (D550) karayolu bağlantısıdır. Aydın kentinden Denizli iline karayolundan erişime bakıldığında, en önemli bağlantının İzmir ve Aydın'ı güney kentlerine de bağlayan (D320) karayolu bağlantısı olduğu görülmektedir. Aydın ilini batıdan doğuya geçen aks, Efeler ilçesinden sonra Köşk, Sultanhisar, Nazilli, Kuyucak, Buharkent ilçe merkezlerinden geçerek Denizli ili sınırları içine girmektedir. Efeler ilçesinden batı, güney ve doğu yönlerinde komşu illere bağlantı sağlayan karayolu bağlantıları aynı zamanda Aydın il merkezini ilçeler bağlayan karayolu bağlantıları olarak işlev görmektedir.

Aydın il merkezinin karayolundan ülkemizin önemli il merkezlerine, komşu illere ve Anadolu'nun en uç noktasında konumlanan, Aydın il merkezine en uzak konumda bulunan Hakkâri il merkezine olan uzaklığı Karayolları Genel Müdürlüğü verilerine göre aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Uzaklıkların hesaplamalarında; Aydın İzmir arası otoyol üzerinden, İstanbul bağlantısı İzmir'e kadar otoyol, sonrası karayolu üzerinden, diğer illerle olan bağlantı da karayolu üzerinden hesaplanmıştır.

Tablo 1.1 Aydın'ın Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı

İl	Uzaklık (km)	İl	Uzaklık (km)
Ankara	598	Denizli	126
İstanbul	684	Muğla	99
İzmir	126	Antalya	339
Adana	882	Hakkâri	1775

Kaynak: (Karayolları Genel Müdürlüğü, 2017)

Aydın il merkezinin ilçe merkezlerine olan uzaklığı da Karayolları Genel Müdürlüğü verilerine göre aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Mesafelerin tamamı, otoyol kullanılmaksızın, karayolu güzergâhları üzerinden hesaplanmıştır.

Tablo 1.2 Aydın İl Merkezinin İlçe Merkezlerine Uzaklığı

İlçe	Uzaklık (km)	İlçe	Uzaklık (km)	İlçe	Uzaklık (km)
Bozdoğan	69	İncirliova	11	Kuyucak	57
Buharkent	84	Karacasu	85	Nazilli	45
Çine	36	Karpuzlu	54	Söke	51
Didim	104	Koçarlı	21	Sultanhisar	29
Efeler	0	Köşk	19	Yenipazar	40
Germencik	22	Kuşadası	63		

Kaynak: (Karayolları Genel Müdürlüğü, 2017)

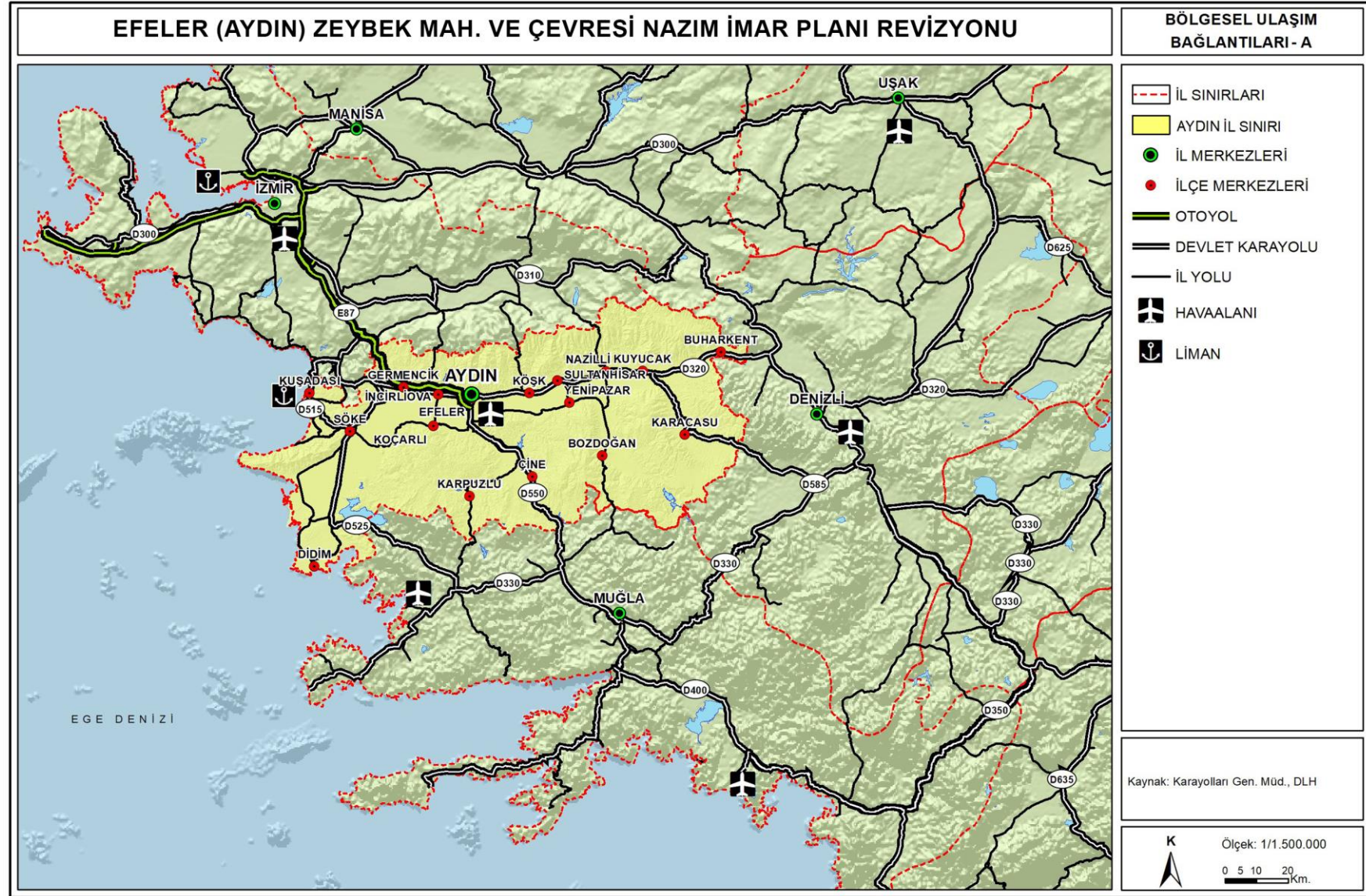
Demiryolu Ulaşımı: Aydın il merkezinde var olan demiryolu hattı, ülkemizdeki ilk demiryolu projesi olma özelliğine sahiptir. Yapım çalışmalarına 1856 yılında başlanan ve 1866 yılında tamamlanan İzmir-Aydın Demiryolu hattı 130 km olarak projelendirilmiştir. Osmanlı Döneminde inşa edilen bu hat, demiryolu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

Günümüzde var olan demiryolu hattı ile İzmir limanının yanı sıra ülkenin kuzey ve iç kesimleri ile demiryolu bağlantısı sağlanabilmektedir. Aydın-Denizli demiryolu bağlantısı ile de Denizli üzerinden Isparta ve Afyon'a erişim sağlanmaktadır. Aydın kentinde var olan demiryolu hatları yük taşımacılığı ve yolcu taşımacılığında aktif olarak kullanılmaktadır.

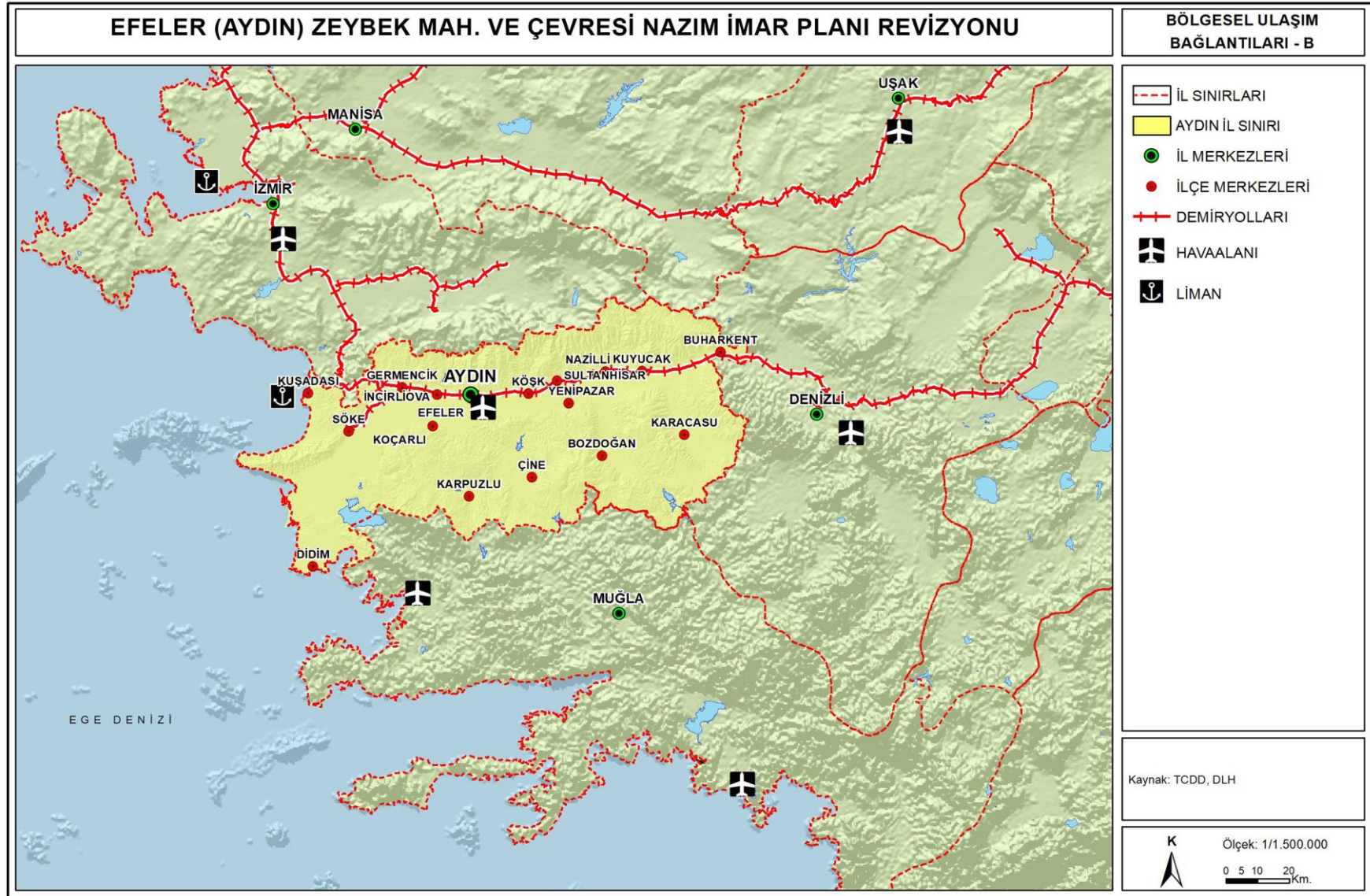
Planlama çalışmasına konu olan Zeybek Mahallesi ve çevresindeki alan sınırları içinde ya da bitişiğindeki alanlarda herhangi bir mevcut demiryolu ağı ya da projesi bulunmamaktadır.

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.

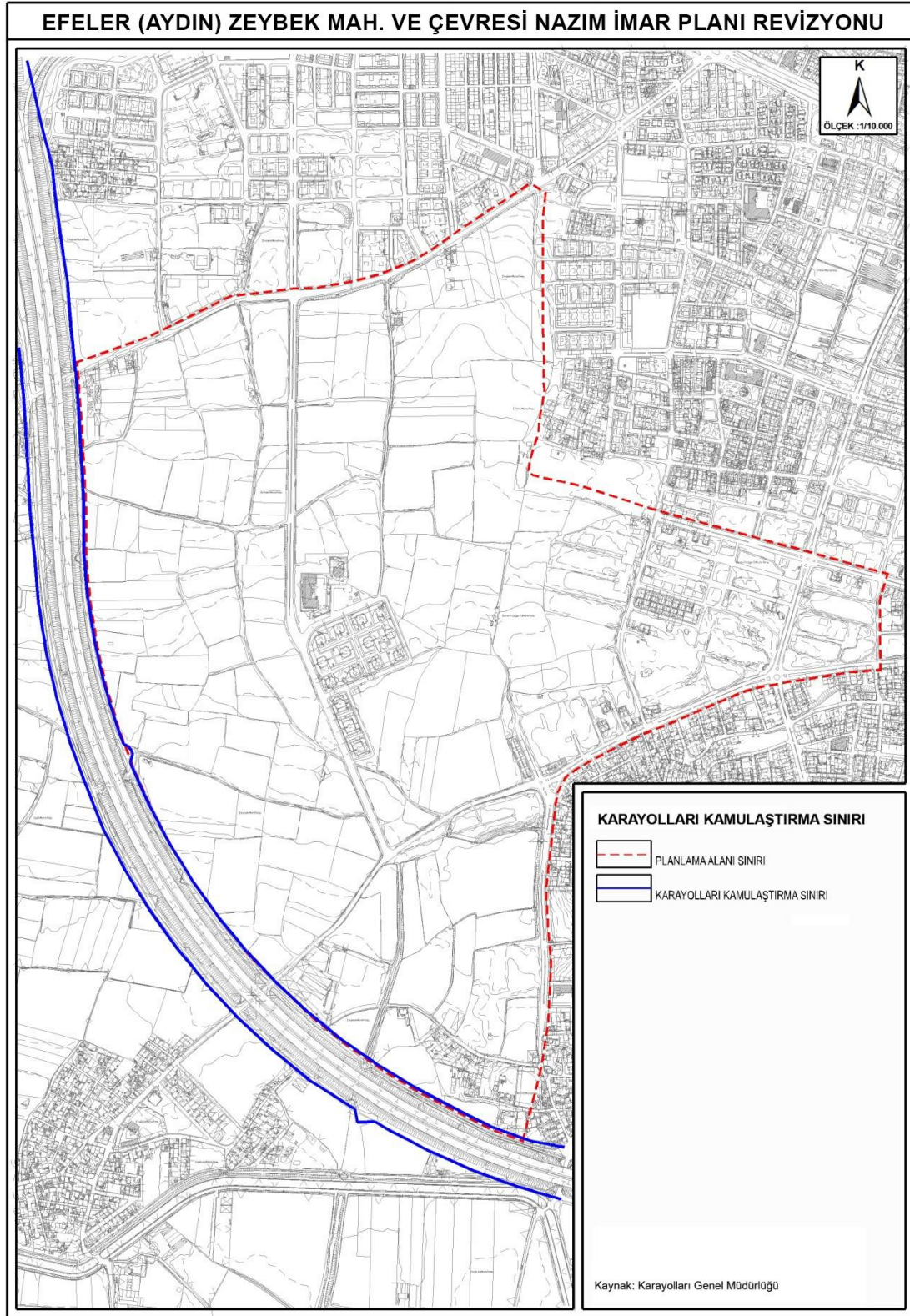
Denizyolu Ulaşımı: Denize kıyısı bulunmayan Efeler ilçesine en yakın liman Kuşadası Limanı'dır. Kuşadası'nda bulunan liman faaliyetleri yolcu ve yat limanı olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. Aydın kentine yakın konumda bulunan bir diğer liman ise Didim ilçesinde bulunan yat limanıdır.



Şekil 1.5 Bölgesel Karayolu Ulaşım Bağlantıları



Şekil 1.6 Bölgesel Demiryolu Ulaşım Bağlantıları



Şekil 1.7 İzmir-Aydın Otoyolu Kamulaştırma Sınırı

1.1.3 İDARİ YAPI

Aydın il sınırları içinde 17 ilçe bulunmaktadır. Aydın Büyükşehir Belediyesi kuruluşu ile birlikte il merkezinde Efeler İlçesi oluşturulmuş, merkez ilçenin yerini Efeler içesi alırken, Efeler ilçe belediyesinin de kuruluşu gerçekleştirilmiştir.

Efeler İlçesi sınırları içinde bulunan mahalleler, aşağıdaki tabloda merkez mahalleler ve kırsal mahalleler olarak ayrıştırılarak verilmiştir. Toplam 82 mahallesi bulunan Efeler sınırları içinde 21 merkez mahalle bulunurken, kırsal mahallelerin toplam sayısı 61’dir. Kırsal mahalleler kendi arasında 30 Mart 2014 öncesinde sahip oldukları tüzel kişilik türlerine (belde/köy) olarak ayrıştırılarak verilmiştir.

Tablo 1.3 Efeler İlçesi Mahalleleri

Merkez Mahalleler (21)	Kırsal Mahalleler (61)		
	Belde (5)	Köy (56)	
Adnan Menderes	Çeştepe	Alanlı	Alatepe
Ata	Dalama	Ambarcık	Armutlu
Cuma	Ovaeymir	Aşağıkayacık	Bademli
Cumhuriyet	Tepecik	Balıkköy	Baltaköy
Efeler	Umurlu	Böcek	Çayyüzü
Fatih		Çiftlikköy	Dağeymiri
Girne		Danişment	Dereköy
Güzelhisar		Doğan	Eğrikavak
Hasanefendi-Ramazan Paşa		Emirdoğan	Gödrenli
Ilıcabaşı		Gölcük	Gölhisar
İstiklal		Gözpınar	Horozköy
Kemer		Işıklı	İlyasdere
Köprülü-Veysipaşa		İmamköy	Kadıköy
Mesudiye		Kalfaköy	Karahayıt
Meşrutiyet		Karaköy	Kardeşköy
Mimar Sinan		Kenger	Kırıklar
Orta		Kızılca köy	Kocagür
Osman Yozgatlı		Konuklu	Kozalaklı
Yedi Eylül		Kuloğullar	Kuyucular
Zafer		Kuyulu	Mesutlu
Zeybek		Musluca	Ortaköy
		Pınardere	Savrandere
		Serçeköy	Sıralılar
		Şahnalı	Şevketiye
		Tepeköy	Terziler
		Yağcılar	Yeniköy-Dalama
		Yeniköy-Merkez	Yılmazköy
		Yukarıkayacık	Zeytinköy

Efeler ilçesi sınırları içinde bulunan kırsal mahallelerden kentsel yerleşik alana bitişik konumda bulunan bazı mahalleler, yaşanan planlı gelişmeler sonucu yaşanan bütünleşme ile Aydın kentsel alanının bir parçası haline gelmeye başlamıştır. Bu yerleşmeler arasında; kentin batısında bulunan Işıklı ile Kardeşköy, kentin güneyinde bulunan Tepecik, Çeştepe, Ovaeymir ve Merkez Yeniköy öne çıkan kırsal mahallelerdir.

Planlama çalışmasına konu olan alanlar Efeler ilçe sınırları içinde bulunan üç mahallenin sınırları içinde kalmaktadır. Planlama alanının batı sınırını da oluşturan büyük bölümü Zeybek Mahallesi sınırları içinde kalırken, alanın doğu bölümü Osman Yozgatlı Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Planlama alanının güneyinde bulunan kesimler ise Merkez Yeniköy Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Planlama çalışmasına konu olan alan içinde var olan mahalle bölünmesi aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

Şekil 1.8 Nazım İmar Planı Revizyonu Yapılacak Alan



Kaynak: Google Earth, 2020

1.2 DOĞAL YAPI

1.2.1 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 ılıtıcı 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 merkezini de içine alan Efeler ilçesi yıl genelinde hakim rüzgar yönü Doğu (E) yönlü rüzgarlardır. Nisan-Eylül ayları arasında bu bölgede Batı-Kuzeybatı (WNW) yönlü rüzgarlar hakim olmaktadır.

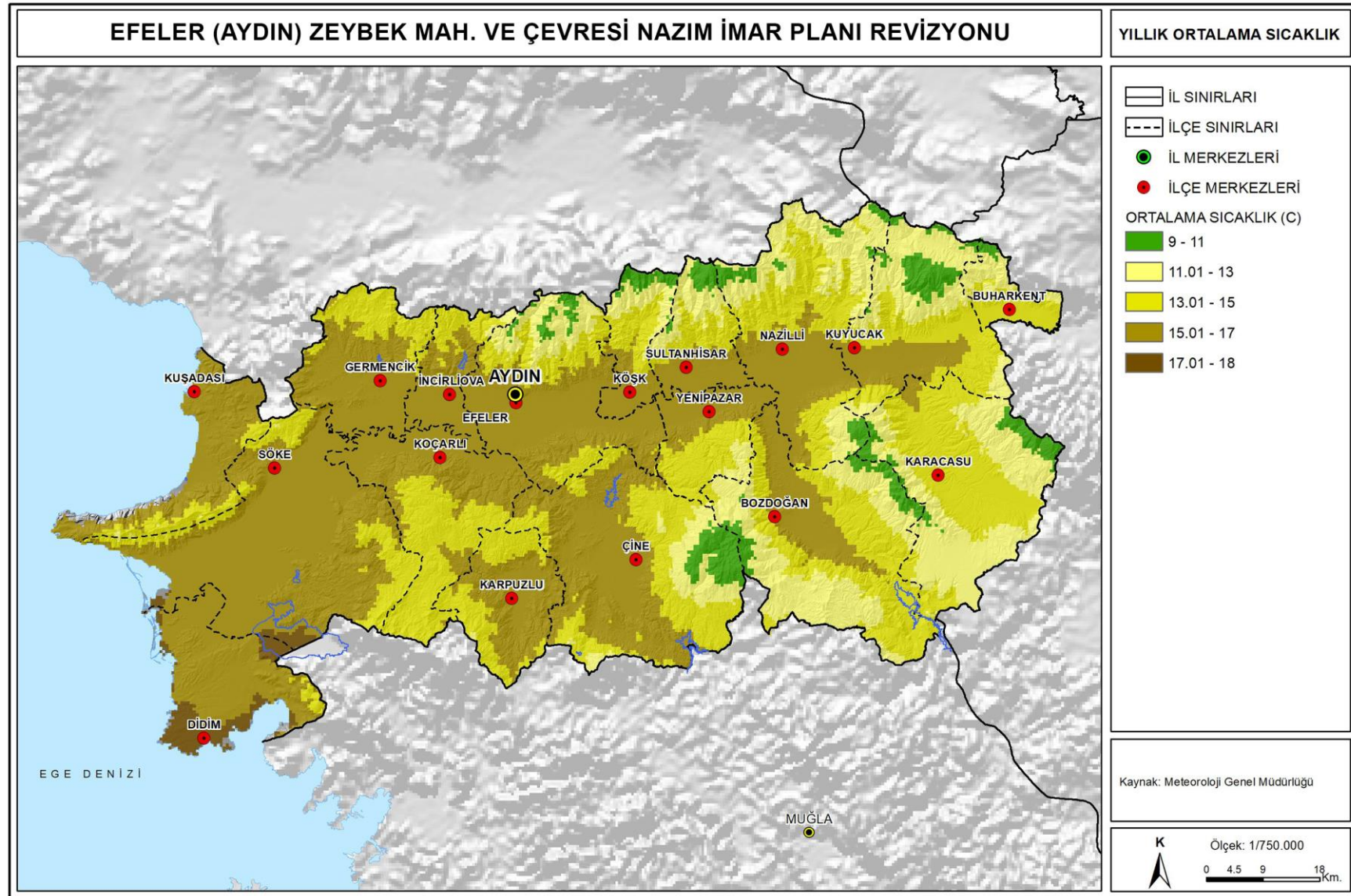
Sıcaklık: Efeler ilçesinde ortalama sıcaklık değerlerinin aylara göre uzun yıllar ortalamaları ve bu ortalamaların yıllık karşılığı incelendiğinde, ortalama sıcaklığın 17.8 °C olduğu görülmektedir. Efeler ilçe sınırları içinde aylık ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu değer Temmuz ayında, 28.6 °C olurken, en düşük değer ise Ocak ayında görülen 8.1 °C'dir.

Nispi Nem: Efeler ilçesinde aylık ortalama nispi nem değerlerine ilişkin veriler incelendiğinde, yıllık ortalama nem değerinin % 61.5 olduğu görülürken, ortalama nispi nem değerinin en yüksek olduğu ay ise % 73.5 ile Aralık ayıdır. Efeler ilçesinde nispi nem değerinin en düşük olduğu ay ise % 48.9 oranıyla Temmuz ayıdır.

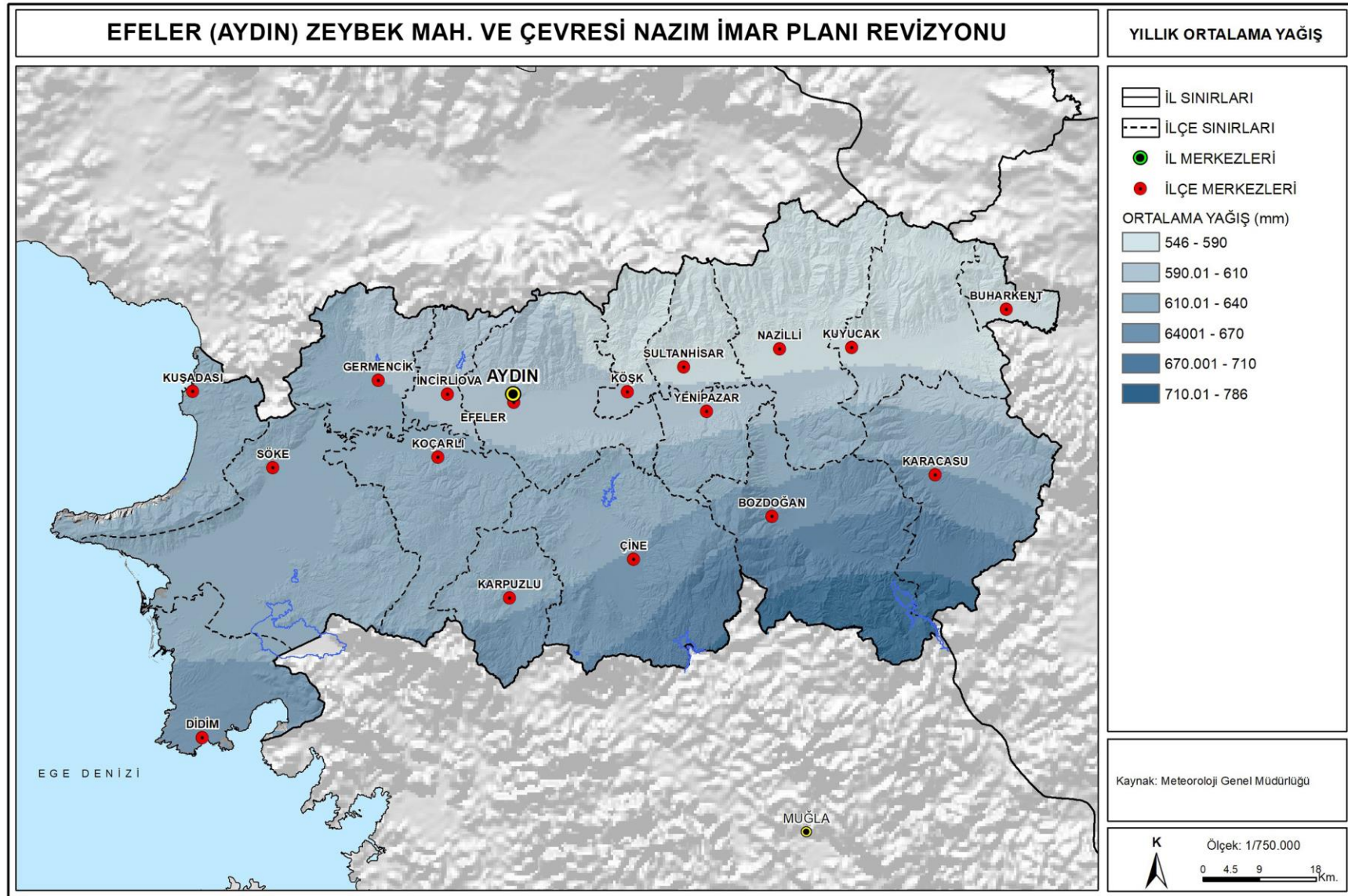
Yağışlar: Efeler ilçesi, yıllık 80.84 yağışlı gün sayısı ile yağışlı gün sayısı açısından il ortalamasının üzerinde değerlerin olduğu ilçeler arasında yer almaktadır. Aylara göre yağışlı günler ortalamasına bakıldığında Efeler ilçesinde yağışlı gün sayısının en çok olduğu ay Ocak ayıdır. Yağışlı gün ortalamaları açısından ikinci sırada Şubat ayı, üçüncü sırada Aralık ayı gelmektedir. En az yağışlı gün yaşanan aylar ise Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarıdır.

Efeler ilçesinde aylık toplam yağış ortalamalarına bakıldığında, yıl genelinde 629.10 mm yağış ortalaması görülen Efeler ilçesinde aylık toplam yağış ortalamalarına bakıldığında Aralık ayının toplam yağış ortalaması açısından öne çıktığı, bunu Ocak ve Kasım ayları izlemektedir.

Güneşlenme: Efeler ilçesinde aylık ortalama güneşlenme sürelerine bakıldığında, yıllık ortalama 5.7 saat/gün güneşlenmenin gerçekleştiği görülmektedir. Efeler'de güneşlenme süresinin en uzun ortalamaya ulaştığı ay 8.5 saat/gün ile Temmuz ayı olurken, en kısa güneşlenme süresinin olduğu ay ise 3.0 saat/gün ile Aralık ayıdır.



Şekil 1.9 Aydın İlinde Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı



Şekil 1.10 Aydın İlinde Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı

1.2.2 JEOLJİK YAPI

Efeler ilçesi geneli için hazırlanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Geoteknik Mühendislik Son. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.02.2019 tarihinde onaylanmıştır.

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu ile yapılmış olan Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesinde kent genelinde iki farklı nitelikte yerleşime uygun olmayan alan belirlemesi yapılırken, üç farklı Önemli Alan belirlemesi yapılmıştır. Planlama çalışmasına konu olan bölgede kalan alanların tamamı yapılan etüt ile **Önemli Alan 5.1 (Ö.A.-5.1) “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar”** olarak belirlenmiştir.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışmasının Sonuç ve Öneriler bölümünde Önemli Alanlar 5.1. için alınması gerekli önlemler aşağıdaki biçimde belirlenmiştir.

“XII.1. Önemli Alanlar 5.1. (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar: İnceleme alanında Alüvyal Yelpaze (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 (Ö.A-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 yeraltı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

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

-Alüvyal yelpaze ve Alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sıvılaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısuyu ilk 10 metre içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sıvılaşma 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, sıvılaşma, 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.

1.2.3 JEOMORFOLOJİK YAPI

Aydın ilinin kuzeyi ve güneyi engebeli dağlardan oluşmaktadır. Kuzeyde ve güneyde bulunan bu iki dağlık bölüm arasında, iki yandan faylarla sınırlanmış ve sonradan alüvyonlarla örtülmüş genç bir çöküntü alanı olan Büyük Menderes Ovası uzanır. Topoğrafyanın ana ünitelerini doğu- batı doğrultusunda akan büyük Menderes Nehrinin iki yamacındaki kristalen masifler meydana getirir. Masif içindeki sert mermerler dik vadiler, yalın tepeleri meydana getirir. Küçük düzlükler dağ eteklerinde görülür.

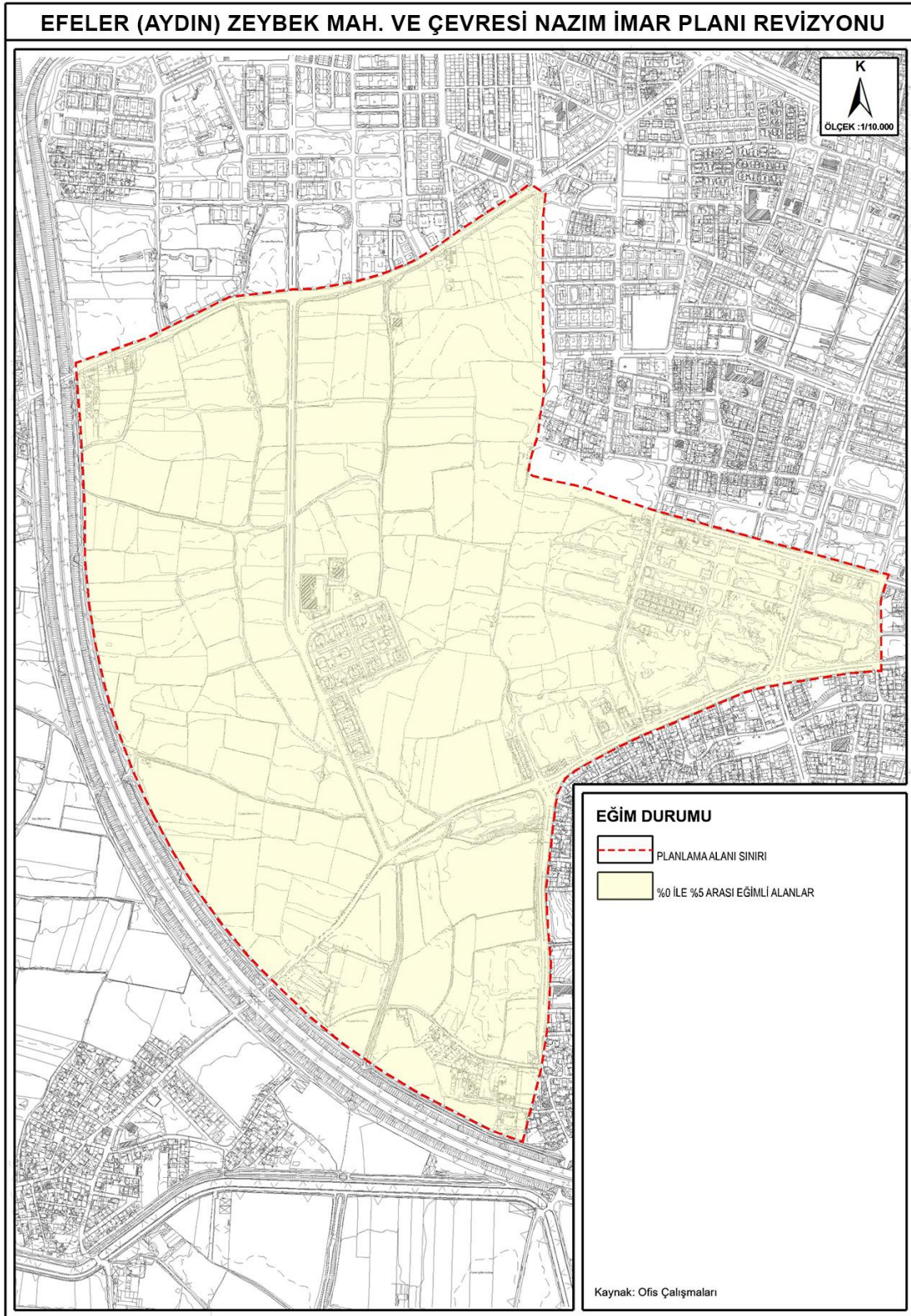
Yükselti Kuşakları: Aydın il sınırları içindeki alanlara yönelik topoğrafik harita verileri kullanılarak yapılan yükselti kuşakları analizinde, kıyıda bulunan alanlarda sıfır kotundan başlayarak ilk 100 metre yükseltide Büyük Menderes Ovası içinde kalan alanlar ile Çine ve Karpuzlu ilçelerinin ovaları yer almaktadır. Bu alanlardan başlayarak kuzeyde Aydın Dağları yönünde, güneyde yer alan dağların zirvelerine kadar yükselirken 1800 metrenin üstüne çıkmaktadır.

Aydın kenti yerleşik alanının bulunduğu bölgede yükseltiler 30-130 metre arasında değişirken, planlama sınırları içinde kalan alanlarda yükselti değeri 30-50 metre arasında değişmektedir.

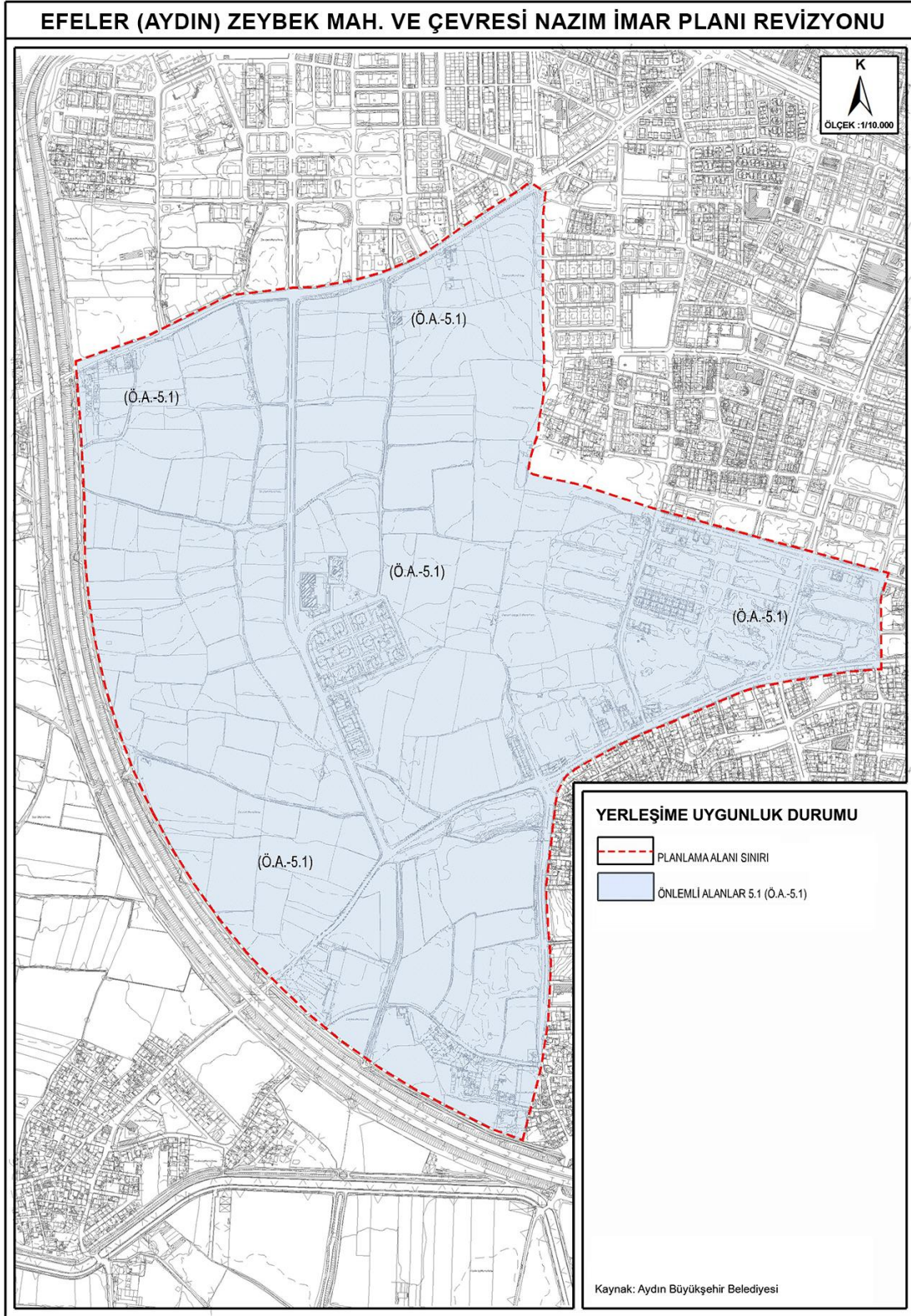
Eğim Durumu: Aydın kentinin konumlandığı bölgede eğim Büyük Menderes yakınlarında sıfıra yaklaşırken, kuzey yönünde gidildikçe eğim oranı artmaktadır. Yerleşik alanın kuzey sınırında bulunan Üniversite çevresindeki sırtalarda var olan bölgeler dışında yerleşik alan genelinde eğim % 0-10 arasında değişmektedir.

Planlama alanı genelinde de eğim oranları oldukça düşük olup, tüm alan genelinde eğim % 0-5 arasındadır.

Bakı Yönleri: Aydın kenti, Büyük Menderes Ovası'nın kuzey kesiminde bakı yönlenmesinin güney olduğu bölgede konumlanmıştır. Planlama alanında da bakı yönlenmesi güneydir. Ancak, alanda eğimin oldukça düşük olması nedeniyle alanda topoğrafik açıdan bakı elde edilmesi olanaklı değildir.



Şekil 1.11 Planlama Alanında Eğim Durumu



Şekil 1.12 Planlama Alanında Yerleşime Uygunluk Durumu

1.2.4 HİDROLOJİK VE HİDROJEOLojİK YAPI

1.2.4.1 HİDROLOJİK YAPI

Aydın ili geneli Aşağı Büyük Menderes Havzası içinde bulunmaktadır. Havza doğuda Buharkent dolayından batıda Büyük Menderes Nehrinin Ege Denizi'ne boşaldığı noktaya kadar uzanmaktadır. Büyük Menderes Nehri, Aydın kentinin güneyinden, Efeler ilçesi sınırlarını doğu-batı yönlü ikiye bölerek geçmektedir. Büyük Menderes Nehri boyunca uzanan ova, ovanın kuzey ve güney sınırları boyunca kabaca doğu-batı doğrultulu bir dizi normal fayın oluşmasını sağlayan "horst-graben tektoniği" sonucunda gelişmiştir. İlde egemen olan horst-graben morfolojisine bağlı olarak ovanın kuzey ve güneyi boyunca yer alan yüksek kesimlerdeki bağıl olarak daha küçük ovalardan kaynaklanan çok sayıda yan kol ana akarsuyu beslemektedir.

Büyük Menderes Nehri mansap ve memba istasyonları aylık ortalama akımlarının farkına bakıldığında sonbahar-kış aylarında aylık ortalama akımlar membadan mansaba doğru artmakta olup bu durum mansaba doğru büyüyen havza alanına bağlı olarak artan yağış girdisinin akışa yansımından kaynaklanmaktadır. İlkbahar dönemi ile birlikte sulama amacıyla akarsudan su kullanımının artması il genelinde akarsu akımlarında azalmaya neden olmaktadır. Aydın il genelinde sürekli ya da mevsimlik akış gösteren 279 adet akarsu bulunmaktadır. İldeki en uzun akarsu Büyük Menderes Nehridir. Bunun dışında uzunluğu 30 km'den fazla olan diğer akarsular Çine Çayı, Sarı Dere, Akçay Çayı, Dandalas Çayı, Madran Dere ve Karpuzlu Çayı'dır. Karpuzlu Çayı, Çine ilçe sınırları içinde Çine Çayı'na katılırken, Çine Çayı Efeler ilçe sınırları içinde Büyük Menderes Nehrine katılmaktadır.

Aydın il sınırları içinde bulunan doğal göller ve baraj gölleri Efeler ilçesi sınırları içinde kalmazken, İlde bulunan baraj göllerinden Efeler ilçesine en yakın konumda olanlar, kentin batısında İncirlioğlu ilçesinde bulunan İkizdere Baraj Gölü ve güneyde Çine ilçesinde bulunan Topçam Baraj Gölüdür. Aydın İli genelinde taşkın riskine en açık alan il merkezi ile Ege Denizi arasında yer alan, büyük oranda Söke Ovasını kapsayan bölgedir. Havzanın güney bölümünden kaynaklanan Dandalas Çayı, Akçay ve özellikle Çine Çayı'ndan sağlanan güçlü akış ovanın il merkezi mansabında kalan bölümünde sıklıkla kış/ilkbahar taşkınları oluşturmaktadır. Ancak, Büyük Menderes Nehri'nin Çine Çayı, Akçay ve İkizdere kolları üzerine inşa edilmiş bulunan barajlar taşkınları kısmen sınırlamıştır.

İl genelindeki akım gözlem istasyonlarında gözlem süreleri boyunca kaydedilmiş taşkın akımlarının aylara göre dağılımına bakıldığında taşkınların Kasım ve Mayıs ayları arasında oluştukları, en büyük taşkın debilerinin Aralık-Mart döneminde olduğu izlenmektedir. Buna karşın, 200 m³/sn'nin altındaki taşkınların oluşma dönemi oldukça geniş bir zaman aralığını kapsamaktadır. Aydın kenti yerleşik alanı ve planlama çalışmasına konu olan alanlar Büyük Menderes Nehri kaynaklı taşkın alanlarının sınırları dışında kalmakta olup, planlama alanında diğer dere yataklarından kaynaklı da herhangi bir taşkın tehlikesi bulunmamaktadır.

1.2.4.2 HİDROJEOLJİK YAPI

Aydın ilinde başlıca akifer seviyeleri Kuvaterner yaşlı alüvyon ile birikinti konileri ve Neojen yaşlı çökellerin kaba taneli (kumlu-çakıllı) seviyelerinden oluşmaktadır. Birikinti konileri ovanın doğusundan Germencik civarına kadar olan alanda, özellikle Menderes Nehrinin sağ sahilinde görülürler. Birimin kalınlığı 30 m ile 50 m arasında değişmektedir. Bu birim yeraltısuyu beslenimine önemli katkı sağlamaktadır. Aydın, Köşk, Umurlu ve Üzümlü yerleşimleri dolayındaki birikinti konilerinden ovaya doğru geniş yeraltısuyu beslenimleri oluşmaktadır.

Ovanın doğusundan Aydın'a kadar olan kısımda alüvyon kalınlığı 40 m ile 100 m arasında değişmektedir. Aydın-İncirliova arasında alüvyon kalınlığı 180 m ile 200 m kadar olup, bu kısımda alüvyonun litolojik özelliği değişmekte, daha çok siltli-killi bir bünye kazanmaktadır. Batıda Söke ovasında ise alüvyon kalınlığı 15 m ile 50 m arasında değişmektedir.

DSİ Genel Müdürlüğü'nce gerçekleştirilen çeşitli pompaj testlerinden elde edilen verilere göre Aşağı Büyük Menderes ovasında alüvyonun iletkenlik katsayısı (T) 500 m²/gün ile 3000 m²/gün arasında değişmektedir. Bu verilere göre hidrolik iletkenlik katsayısı alüvyon akiferin ince taneli bölümlerinde 2 m²/gün düzeyinde iken kaba taneli bölümlerinde 40 m²/gün düzeyinde olduğu anlaşılmaktadır. Alüvyon konilerinde ise iletkenlik katsayısı 10000 m²/gün'e kadar artmaktadır.

Aşağı Büyük Menderes Havzası Alüvyon ve Neojen akiferlerindeki yeraltısuyu seviyesi yamaçlardan akarsu yataklarına doğru olup, hemen her yerde yeraltısuyu akarsuyu besler niteliktedir. Aydın ili genelinde Büyük Menderes Nehri boyunca yeraltısuyu akımı doğudan batıya, Ege Denizi'ne doğrudur. Yeraltısuyu kotu havzanın doğu ucunda 150 m, ortasında Aydın dolayında 65 m, batı ucunda Söke dolayında 5 m düzeyindedir.

Büyük Menderes ovasında yeraltısuyu işletmesine uygun alanlar Horsunlu, Kuyucak, Nazilli, Sultanhisar, Köşk, Efeler, Germencik, Söke, Bağarası, Koçarlı, Dalama, Yenipazar, Bozdoğan-Horsunlu'dan geçen hattın içinde kalan sahadır. Aydın-Söke alt havzasında yeraltısuyu işletmesi bakımından en büyük problem yeraltısuyu kalitesidir. Aydın alt havzasında doğal ve doğal olmayan yollarla soğuk su akiferine jeotermal suların karışması sığ derinlikteki yeraltısuyu kalitesine zarar vermektedir. Mansapta yer alan Söke alt havzasında ise tuzlu su kamasının ova içlerine kadar girmiş olması nedeniyle ova ortasında çok derin açılan kuyularda tuzluluk gözlenmektedir.

Aydın-Söke alt havzası yıllık yeraltısuyu beslenme değeri, 89.2 hm³/yıl olarak belirlenmiştir. Öte yandan, hesaplanan yıllık yeraltısuyu çekimi ise 58.65 hm³/yıl düzeyindedir. Yeraltısuyu seviye gözlem kuyularından elde edilen veriler havzada yeraltısuyu yük dağılımının uzun dönemde mevsimlik salınımlar dışında önemli bir değişim içermediğini göstermektedir. Bu nedenle, DSİ (2017) çalışmasında her alt havzada belirlenmiş olan beslenme değerlerinin o alt havzanın sürdürülebilir yeraltısuyu verim değeri olarak kabul edilebileceğine işaret edilmiştir.

Aşağı Büyük Menderes Havzasında, Büyük Menderes Nehri ve kollarının suları yer yer C2S1 ve C3S1 sulama suyu sınıfından olup, orta tuzlu az sodyumlu sular sınıfındadır. Sığ kuyu suları genellikle bazik karakterli olup, elektriksel iletkenlikleri 380 mikroS/cm ile 1900 mikroS/cm arasında değişmektedir. Sığ kuyu suları genellikle C2S1 ve C3S1 sulama suyu sınıfındadır. Söke Ovasında ve Germencik'in güneyindeki sığ kuyu suları çok yüksek tuzludur. Aydın-İncirlioğa güneyinde, Şevketiye'de, Sultanhisar- Yenipazar arasında ve Gönderenli'de kötü kaliteli sulara rastlanmıştır. Sondaj kuyusu suları genellikle bazik karakterlidir. Aydın'ın batısından İncirlioğa'ya kadar olan sahada sular yine sulamaya uygundur. Drenaj yetersizliğinden yer yer kötü kaliteli sulara rastlanır. Söke civarında ise deniz suyu girişi etkisi görülür.

Öte yandan, son yıllarda havzada jeotermal santrallerin çoğalması, yeraltı suyu kaynaklarını koruma yönünden, olumsuz bir durum meydana getirmiştir. Jeotermal kuyulardan çıkarılan sıcak su, buhar ve sıcağı buhar karışımlarının, bir bölümünün kısa süreli de olsa yüzey sularına verilmesi, akarsuları, dolayısıyla o bölgedeki yeraltı sularını olumsuz yönde etkilemektedir. Jeotermal suların bünyesindeki bor, arsenik ve jeotermal kuyuların kabuklanmasını önlemek için kullandıkları inhibitör gibi asidik bileşimler, yüzey suları ve yeraltı sularının kalitesini bozmaktadır.

1.2.4.3 JEOTERMAL HİDROJEOLOJİ

Aydın ilinde geniş bir alan kaplayan Büyük Menderes Vadisi jeolojik olarak vadinin kuzey ve güney kıyısı boyunca uzanan faylar boyunca alçalmış bir "graben" yapısıdır. Graben boyunca gerçekleşen akarsu aşındırmasının da etkisi ile yer kabuğunun alt bölümlerinde astenosferik bir yükselim gerçekleşmiştir. Gerek bu astenosferik ısı akışı ve gerekse kabuk içindeki uranyum serisi minerallerin radyoaktif bozunmasından kaynaklanan ısı akışı bölgede yüksek bir jeotermal gradyanın oluşmasını sağlamıştır.

Bu durumun bir sonucu olarak Neojen çökellerinin oluşturduğu "örtü kaya" işlevinin de etkisiyle grabeni sınırlayan faylar boyunca il genelinde pek çok yerden yüzeylenen sıcak su kaynakları oluşmuştur. İl genelindeki jeotermal kaynaklar batıda Germencik, doğuda ise Buharkent dolayında yoğunlaşmaktadır. Efeler ilçesi sınırları içinde jeotermal kaynaklar, Aydın yerleşik alanının doğusunda Yılmazköy çevresinde yoğunlaşmaktadır.

İçerdiği yüksek ağır metal derişimi nedeniyle jeotermal akışkanın çevre kirliliği oluşturma potansiyeli oldukça yüksektir. Bu nedenle, gelişmiş ülkelerde jeotermal akışkan sahip olduğu ısı enerjisi kullanıldıktan sonra re-enjeksiyon kuyuları ile jeotermal akifere geri basılmakta böylece kirliletiçi etki ortadan kaldırıldığı gibi jeotermal akifer su dengesine de olumlu katkıda bulunmaktadır. Bu tür uygulamaların havza genelinde yeterince yaygınlaşmaması nedeniyle Büyük Menderes Havzasında da jeotermal akışkan üretiminin başladığı 1970'li yıllardan itibaren jeotermal kökenli toprak ve su kirliliği oluşmaya başlamıştır. Bu durum, özellikle jeotermal kaynağa yakın kesimlerde tarımsal üretim kayıplarına neden olmaktadır.

1.2.5 TOPRAK YAPISI

Aydın il sınırları içinde bulunan büyük toprak gruplarına bakıldığında; Kireçsiz Kahverengi Topraklar, Kireçsiz Kahverengi Orman Toprakları, Alüvyal Topraklar, Kırmızı Kahverengi Akdeniz Toprakları, Kalüvyal Topraklar, Kahverengi Orman Toprakları, Regosoller, Rendinalar, Kestane Rengi Topraklar, Kırmızı Akdeniz Toprakları, Kırmızımsı Kestane Rengi Topraklar, Alüvyal Sahil Toprakları, Hidromorfik Toprakların bulunduğu görülmektedir.

Aydın il sınırları içindeki topraklara yönelik 5403 sayılı Kanun uyarınca yapılmış olan sınıflamaya bakıldığında; İl genelinde bulunan tarım topraklarının toplam alan içinde % 52.08 oranına ulaştığı görülürken, bu toprakların % 19.95'lik bölümü Dikili Tarım Arazisi, % 15,66'lık bölümü Mutlak Tarım Arazisi, % 9,96'lık bölümü Özel Ürün Arazisi, % 6,51'lik bölümü ise Marjinal Tarım Arazisinden oluşmaktadır.

Efeler İlçesinde toplam alanın % 6,81'lik bölümünün kentsel ve kırsal yerleşim alanlarından oluştuğu görülürken, % 59,32'lik bölümünün tarım arazisi olduğu görülmektedir. Toplam oranı % 59,32 olan tarım arazilerinin içinde Dikili Tarım Arazileri % 25,26, Mutlak Tarım Arazileri % 25,12'lik orana sahiptir. İlçe sınırları içinde Özel Ürün Arazileri % 6,05, Marjinal Tarım Arazileri ise %2,89'luk orana sahiptir.

Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasına konu olan Efeler ilçesi sınırları içindeki alanlar, geçmiş yıllarda planlanarak planlı kentsel arsaya dönüşmüş, tarımsal amaçla kullanılmayan topraklardan oluşmaktadır.

03.07.2005 tarihinde kabul edilen 5403 no'lu **Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu** 25880 sayılı Resmi Gazetede 19.7.2005 tarihinde yayımlanıp yürürlüğe girmiştir. 5403 sayılı Kanunda 7181 sayılı Kanun ile 4.7.2019 tarihinde değişiklik yapılmış ve aşağıda yer verilen Geçici 6. Madde eklenmiştir.

“19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir.”

Yapılmış olan bu düzenleme dikkate alındığında, mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 19.7.2005 tarihinden önce onaylanmış olan planlama çalışmasına konu olan alana yönelik 5403 sayılı Kanun uyarınca yeniden görüş ya da izin alınması gerekmemektedir.

Aydın il sınırları içinde bulunan verimli tarım alanlarının korunması amacıyla, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14'üncü maddesi uyarınca Bakanlar Kurulu'nun 13.03.2017 tarihinde almış olduğu 2017/10001 sayılı karar ile “Aydın Ovası” Büyük Ova olarak koruma altına alınmıştır. Belirlenen sınırlara bakıldığında Efeler İlçesi sınırları içinde kalan alanlardan 12952,27 hektar büyüklüğündeki alanın da Büyük Ova olarak koruma altına alındığı görülmektedir. Ancak, planlama çalışmasına konu olan, Aydın Çevre Yolu kuzeyinde kalan alanlar Büyük Ova sınırları içinde kalmamaktadır.

1.3 DEMOGRAFİK YAPI

Aydın il merkezini de içinde barındıran, büyükşehir statüsü öncesinde Aydın Merkez İlçe olarak tanımlanmış olan Efeler ilçesinin 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre nüfusu 293.816 kişidir. Efeler ilçesi sınırları içindeki kentsel, kırsal ve toplam nüfusun 1990 yılından günümüze 30 yıllık nüfus gelişimine ve değişime ilişkin veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Efeler ilçesinin 1990 yılı Genel Nüfus Sayımı verilerine göre 165.712 kişi olan nüfusu, 2000 yılında 200.000 kişiyi, 2010 yılında 250.000 kişiyi aşmış, 2019 yılı sonunda 293.816 kişiye ulaşmıştır.

Tablo 1.4 Efeler İlçesi Kentsel ve Kırsal Nüfusun Gelişimi

YILLAR	KENTSEL NÜFUS (Kişi)	ORANI (%)	KIRSAL NÜFUS (Kişi)	ORANI (%)	TOPLAM NÜFUS
1990	107.011	64.58	58.701	35.42	165.712
2000	143.267	68.77	65.074	31.23	208.341
2007	168.216	72.54	63.668	27.46	231.884
2008	171.242	72.75	64.134	27.25	235.376
2009	179.425	73.83	63.612	26.17	243.037
2010	188.337	74.77	63.554	25.23	251.891
2011	191.037	74.83	64.255	25.17	255.292
2012	195.951	75.43	63.835	24.57	259.786
2013	191.907	72.35	73.327	27.65	265.234
2014	197.382	72.88	73.453	27.12	270.835
2015	203.669	73.40	73.797	26.60	277.466
2016	207.562	73.67	74.201	26.33	281.763
2017	213.208	75.67	74.310	24.33	287.518
2018	215.422	74.48	73.826	25.52	289.248
2019	219.906	74.84	73.910	25.16	293.816

Kaynak: TÜİK

Efeler ilçesinin kentsel nüfusu ve toplam nüfusunda 1965 yılından günümüze dek kesintisiz bir artış gözlenirken, kırsal nüfusta 2000 yılına kadar süren düzenli artış eğilimi bu tarihten sonra durağan bir gelişme izlemeye başlamıştır. 1965 yılından günümüze Efeler ilçesinde kırsal nüfusta Aydın il genelinde var olan eğilimden farklı biçimde azalma yaşanmadığı, kırsal nüfusta artış gerçekleşmese de, sahip olduğu düzeyi koruduğu görülmektedir. Kentsel nüfustaki artış eğilimi ise toplam nüfustaki artış eğilimiyle benzer bir çizgidedir.

Efeler ilçesinin, son yıllarda sergilemiş olduğu göç eğilimi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Efeler ilçesinin son yıllarda düzenli biçimde göç aldığı, benzer biçimde göç verdiği gözlenmektedir. Aldığı net göç değeri verdiği net göçün üstünde olan Efeler ilçesinin nüfus artışında doğal artışın yanı sıra ortaya çıkan net göçün de etkisi bulunmaktadır.

Tablo 1.5 Efeler İlçesi Göç Verileri

	NÜFUS	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	NET GÖÇ	NET GÖÇ HIZI (Binde)
2016	281.763	11.666	9.870	1.796	6,39
2015	277.466	12.811	9.448	3.363	12,19
2014	270.835	11.639	9.297	2.342	8,68
2013	265.234	10.296	8.980	1.316	4,97
2012	259.786	13.845	9.935	3.910	15,16

Kaynak: TÜİK

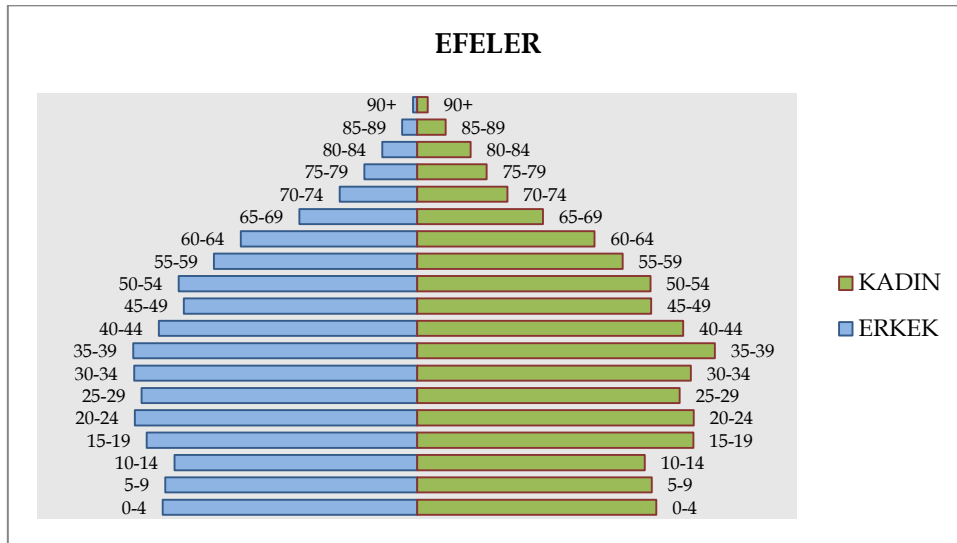
Efeler ilçesinde nüfusun % 70,17'sini 15-64 yaş arası aktif çalışan nüfus; % 20,32'sini 0-14 yaş arası nüfus, % 9,52'sini 65 yaş üzeri nüfusun oluşturduğu görülür. Efeler İlçesi'nin nüfus verilerine göre genç yaş bağımlılık oranı (% 29) Aydın il genelinin altında, fakat Türkiye ortalamasının üzerinde iken; yaşlı bağımlılık oranı (% 14) Aydın il geneli oranının altındadır.

Tablo 1.6 Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (2016)

EFELER İLÇESİ (%)			AYDIN (%)		
0-14	15-64	65+	0-14	15-64	65+
20,32	70,17	9,52	19,18	68,69	12,13

Kaynak: TÜİK

Efeler ilçesinde nüfusun % 49,80'i erkek nüfustan oluşurken, kadın nüfusun toplam içindeki oranı % 50,20'dir. Var olan dağılım Aydın il geneline yakın, (Aydın il geneli: % 49,89 Erkek, % 50,11 Kadın) ancak Türkiye geneli ile karşılaştırıldığında kadın/erkek dengesinin Türkiye genelinin tersi olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde nüfusun 50,17'si erkeklerden, % 49,83'ü kadınlardan oluşmaktadır. Aynı dönem içinde Efeler ilçesinde nüfusun yaş gruplarına dağılımına ilişkin yaş piramidi aşağıda verilmiştir. Efeler ilçesinde var olan nüfus piramidinde, dikkat çekici düzeyde bir bozulma göze çarpmamaktadır.



Grafik 1.1 Efeler İlçesi Nüfus Yaş Piramidi

Efeler’de ortalama hane halkı büyüklüğü 2016 yılı verilerine göre 3.11 olarak belirlenmiştir. Bu değer, aynı yıl için 2.98 olarak belirlenmiş olan Aydın il genelinden, küçük bir oranda da olsa daha büyük, ancak 3.39 olan Türkiye genelindeki değer altındadır. Efeler ilçesinde ve Aydın il genelinde ortalama hane halkı büyüklüğünde son 30 yılda yaşanan değişim aşağıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre Efeler ilçesinde ortalama hane halkı büyüklüğünde yaklaşık 1 kişilik azalma yaşanmıştır.

Tablo 1.7 Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü

	1985	1990	2000	2010	2016
EFELER İLÇESİ	4.14	3.90	3.66	3.34	3.11
AYDIN İL GENELİ	4.12	3.96	3.68	3.21	2.98

Kaynak: TÜİK

Eğitim göstergeleri: Efeler ilçesinin okuryazarlık düzeyine ilişkin değerlendirmeler 2016 yılı TÜİK verilerine göre yapılmıştır.

Eğitim düzeyi: Efeler ilçesinde 15 yaş üzeri toplam nüfusun yaklaşık % 23,05’lik bölümü ilköğretim, daha genç nüfusa işaret eden % 14,51’lik bölümü ilköğretim okulu mezunudur. İlçedeki diğer ağırlıklı eğitim düzeyi % 23,01’lik oranla lise mezunları olurken bunu % 20,13’lük oranla yüksekokul veya fakülte mezunları izlemektedir. Cinsiyete göre eğitim durumuna bakıldığında ilçenin 15 yaş üstü toplam kadın nüfusunun %38,39’u ilköğretim okulu mezunuyken bu oran erkeklerde %36,71’dir.

Genel eğitim tesisi durumu: Efeler ilçesinin genel eğitim tesisi durumu verilerine bakıldığında ilçede 6’sı kamuya ait, 7’si özel 13 Anaokulu; 72 ilköğretim okulu; 21 lise bulunduğu görülmektedir. Anaokullarında öğretmen başına öğrenci sayısı 10,09 olup, bu değer Aydın il ortalaması olan 14,29’un oldukça altındadır. İlköğretimdeki öğretmen başına düşen öğrenci sayısı 17,65 ile Aydın il genelinde var olan değere (17,93) oldukça yakındır. Ortaöğretimde öğretmen başına düşen öğrenci sayısı 13,72 olup, bu değer de Aydın il geneline göre düşüktür. İlçe genelinde eğitim kurumu, derslik ve öğretmen sayılarının il genelinde ortaya çıkan ortalamalara göre daha iyi durumda olduğu görülmektedir.

Efeler ilçesinde 2011 yılı verilerine göre var olan ilköğretim okullarından 31’i Aydın kentsel alanında, 11’i mahalleye dönüşmüş olan beldelerde, kalan 30’u ise mahalleye dönüşmüş olan köylerde bulunmaktadır. İlçe sınırları içinde bulunan 21 liseden 19’u kentsel alanda bulunmaktadır. Planlama çalışmasına konu olan alanda bulunan eğitim tesislerine bakıldığında, alan içinde, TOKİ konutlarının kuzeyinde bir ilköğretim ve bir ortaokulun bulunduğu görülmektedir. Alan sınırları içinde kalmasa da, alanın güneyinde, alan sınırına bitişik konumda bulunan Yeniköy İlkokulu da planlama alanına hizmet veren tesisler arasında yer almaktadır.

1.4 PLANLAMA ALANINDA MEVCUT KULLANIM DURUMU

1.4.1 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Nazım İmar Planı revizyonu çalışmasına konu olan alanlar genel olarak mevcut nazım ve uygulama planlarında konut gelişme alanı olarak planlanmış alanlardandır. Planlama sınırları içinde mevcut imar planı kararları doğrultusunda yapılaşmasını tamamlamış alanlar oldukça sınırlıdır. Yapılaşmalar alanın doğusunda yoğunlaşırken, alanın ortalarında TOKİ tarafından yapılmış olan konutlar, alanın batısında yapımı gerçekleşmiş konut sitesi yapılaşmaları ve alanın güneyinde ise Yeniköy yerleşmesinin yerleşik alanının bir bölümü yer almaktadır.

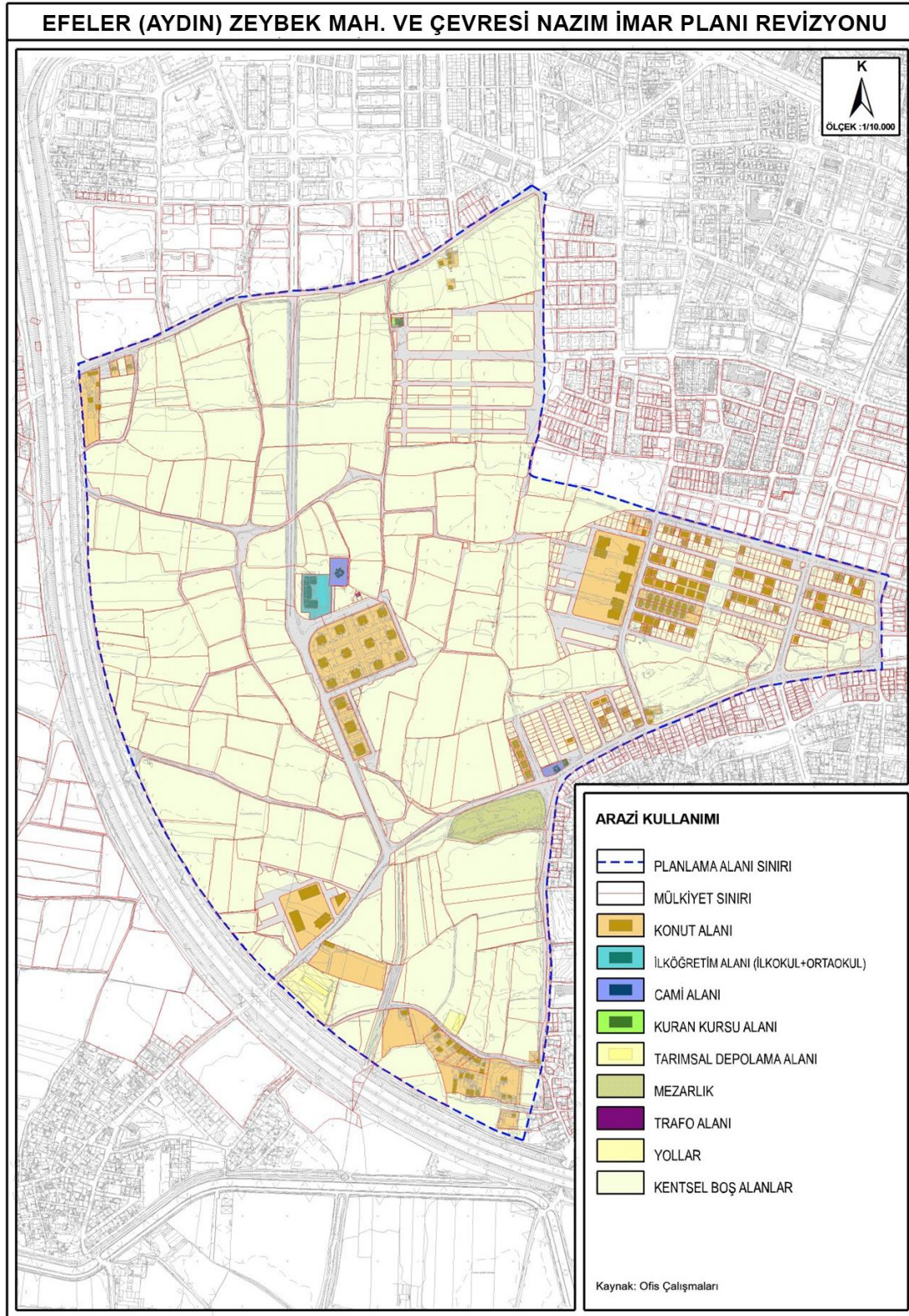
Planlama çalışmasına konu olan alan içinde konut yapılarının yanı sıra bulunan diğer kullanımlar, genel olarak konutlara hizmet veren sosyal donatı tesislerinden (ilkokul, ortaokul, cami, kuran kursu) oluşmaktadır. Planlama alanındaki güncel arazi kullanım durumu bu amaçla hazırlanmış olan Arazi Kullanım haritasında gösterilmiştir.

Planlama çalışmasına konu olan alanda var olan güncel arazi kullanıma ilişkin aşağıdaki tabloda gösterilen verilere bakıldığında, alanın yaklaşık % 77'lik orana ulaşan çok büyük bölümünün kentsel boş alanlardan oluştuğu görülmektedir. Alan içinde bulunan ve toplamda oranı yaklaşık % 13 olan yollar da hesaplama katıldığında, planlama alanının % 90 oranında boş alanlardan oluştuğu görülmektedir. Üzerinde yapılaşma bulunan konut parsellerinin toplam içindeki oranı ise yaklaşık % 8 düzeyindedir.

Tablo 1.8 Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Kullanım	Alanı (m2)	Oranı
Konut Alanı	149.626	7,98
Eğitim Tesis Alanı	5.934	0,32
İbadet Yerleri	3.686	0,20
Kuran Kursu	538	0,03
Tarımsal Depo Alanı	10.917	0,58
Trafo	88	0,00
Kentsel Boşluklar	1.435.462	76,65
Mezarlık	16.128	0,86
Yollar	252.745	13,48
Toplam	1.875.124	100,00

Planlama çalışmasına konu olan alan sınırlarına bitişik konumda bulunan alanlarda var olan arazi kullanım türlerine genel olarak bakıldığında, alanın batı ve güneyinde sınır oluşturan Otoyol ile sınırlanan alanlar dışında, sınırlara bitişik tüm alanlar genel olarak konut kullanımlarının bulunduğu görülmektedir.



Şekil 1.13 Mevcut Arazi Kullanım Durumu

1.4.1.1 İMAR UYGULAMASI

Planlama çalışmasına konu olan alanda var olan mevcut uygulama imar planında imar uygulamaları kısıtlı bir alanda gerçekleşmiştir. Plan kararları doğrultusunda yapılmış olan ifrazlar alanın doğusunda yoğunlaşırken, TOKİ alanının yanı sıra alanın güneybatısında ve kuzeyinde plan değişikliğine konu olmuş alanlarda gerçekleştirilmiş ifrazlar bulunmaktadır. Alanın doğusunda gerçekleştirilmiş ifrazlar parsel bazlı ifrazlar olarak gözlenirken, diğer alanlarda, yakın dönemde gerçekleştirilen uygulamalarda, plan değişikliği doğrultusunda ada bazlı uygulamaların tercih edildiği görülmektedir. Planlama alanında var olan ifrazlı ve ifrazsız parsellere ilişkin bilgiler bu amaçla hazırlanan Parsel Yapısı haritasında gösterilmiştir.

1.4.1.2 YAPI KALİTESİ

Yapılaşma oranının oldukça düşük olduğu, Aydın kentinin günümüz gelişme alanlarından olan bölgede var olan yapıların önemli bir bölümü yakın dönemde plan kararları doğrultusunda inşa edilmiş yapılardan oluşmaktadır. Bu durum, yapı kalitesine de yansımış olup, planlı yapılaşmaların başlaması öncesinde, alanın kuzey ve güneyinde gerçekleşmiş olan yapılaşmalar dışında plan kararlarına göre yapılaşmış olan yapılarda yapı kalitesi iyidir. Diğer yapılarda ise yapım kalitesi orta ve iyi olarak nitelendirilebilir. Bu amaçla yapılmış olan analizin sonuçları Yapı Kalitesi haritasında gösterilmiştir.

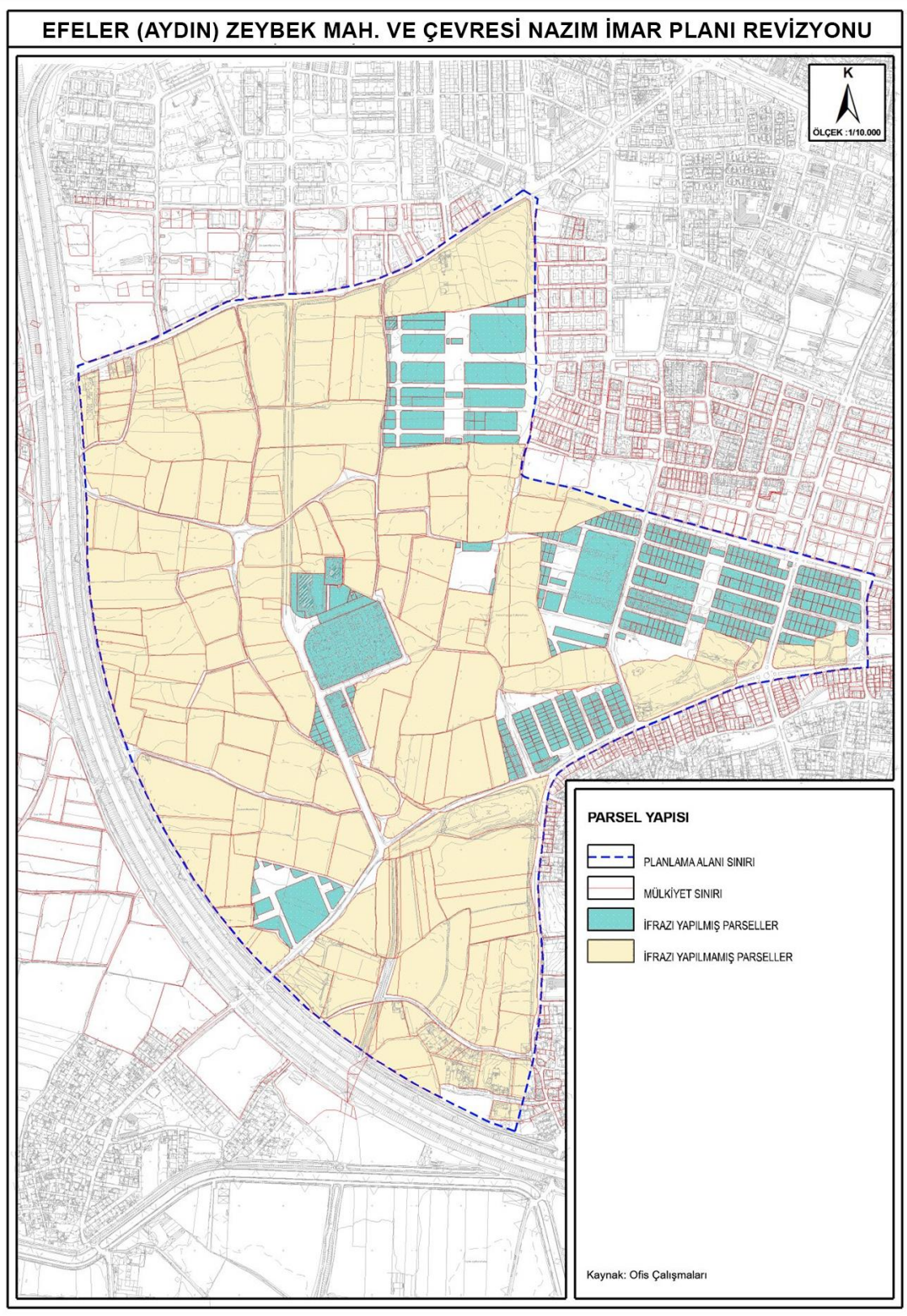
1.4.1.3 YAPI CİNSLERİ

Mevcut imar planı kararları doğrultusunda yapılaşmaların gerçekleştiği bölümlerde tümüyle betonarme sistemde yapılaşmalar dikkat çekerken, plan uygulaması öncesinde yapılmış olan yapılaşmalarda ise betonarme yapıların yanı sıra yığma sistemde yapılmış yapılara da rastlanmaktadır. Planlama alanı içinde var olan mevcut yapılaşmaların Yapı Cinslerine göre dağılımı bu amaçla hazırlanmış olan Yapı Cinsleri haritasında gösterilmiştir.

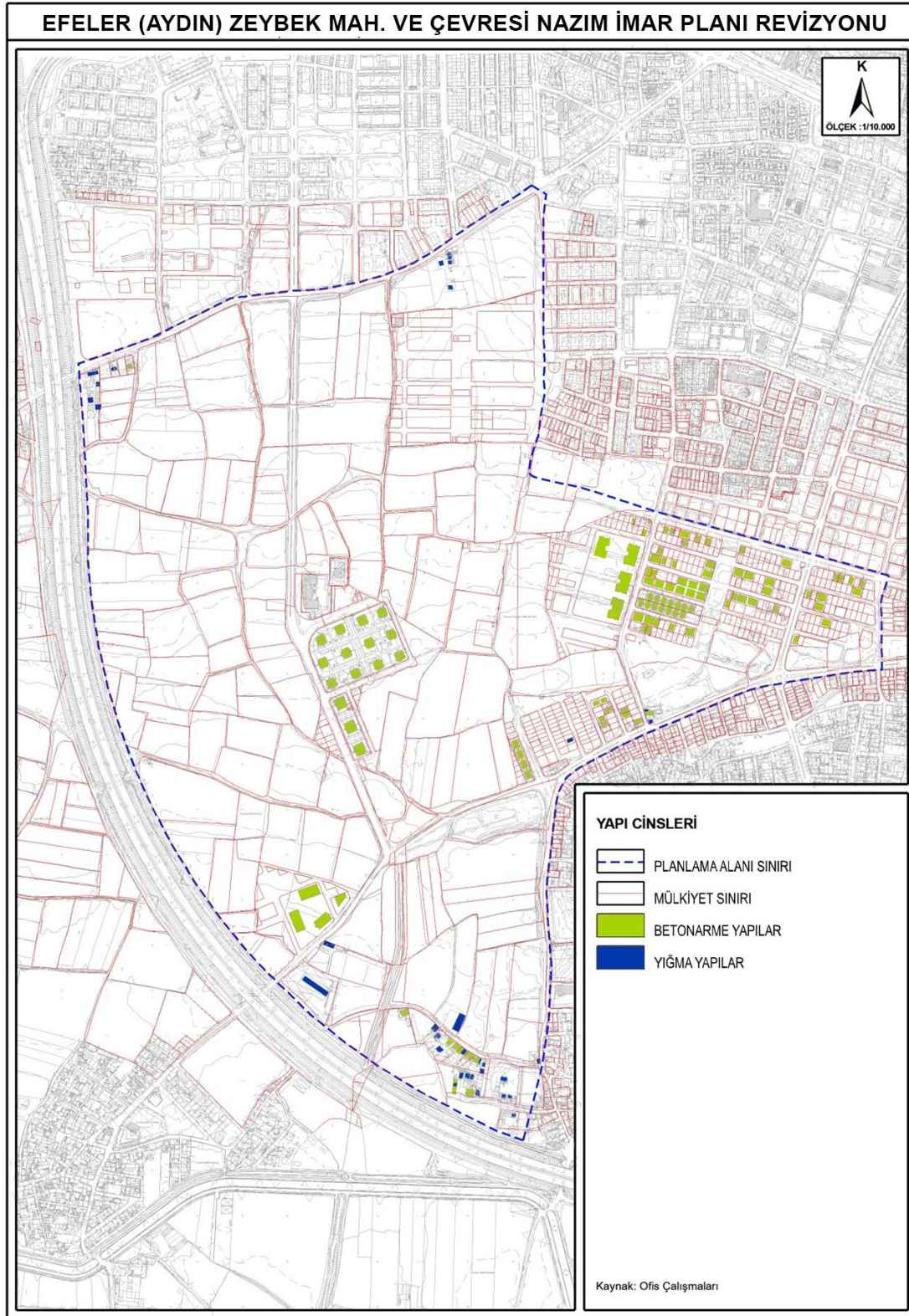
1.4.1.4 KAT ADETLERİ

Planlama alanında var olan mevcut yapılaşmalarda kat adetlerine bakıldığında kat sayılarının 1 kat ile 10 kat arasında değiştiği görülmektedir. Onaylı imar planları 2 kat ve 3 kat yüksekliğine göre hazırlanmış olan planlama alanında, alanın farklı bölgelerinde yapılmış olan plan değişiklikleri sonucunda, farklı kat yüksekliğine sahip yapılaşmaların gerçekleştirilmesinin de önü açılmıştır.

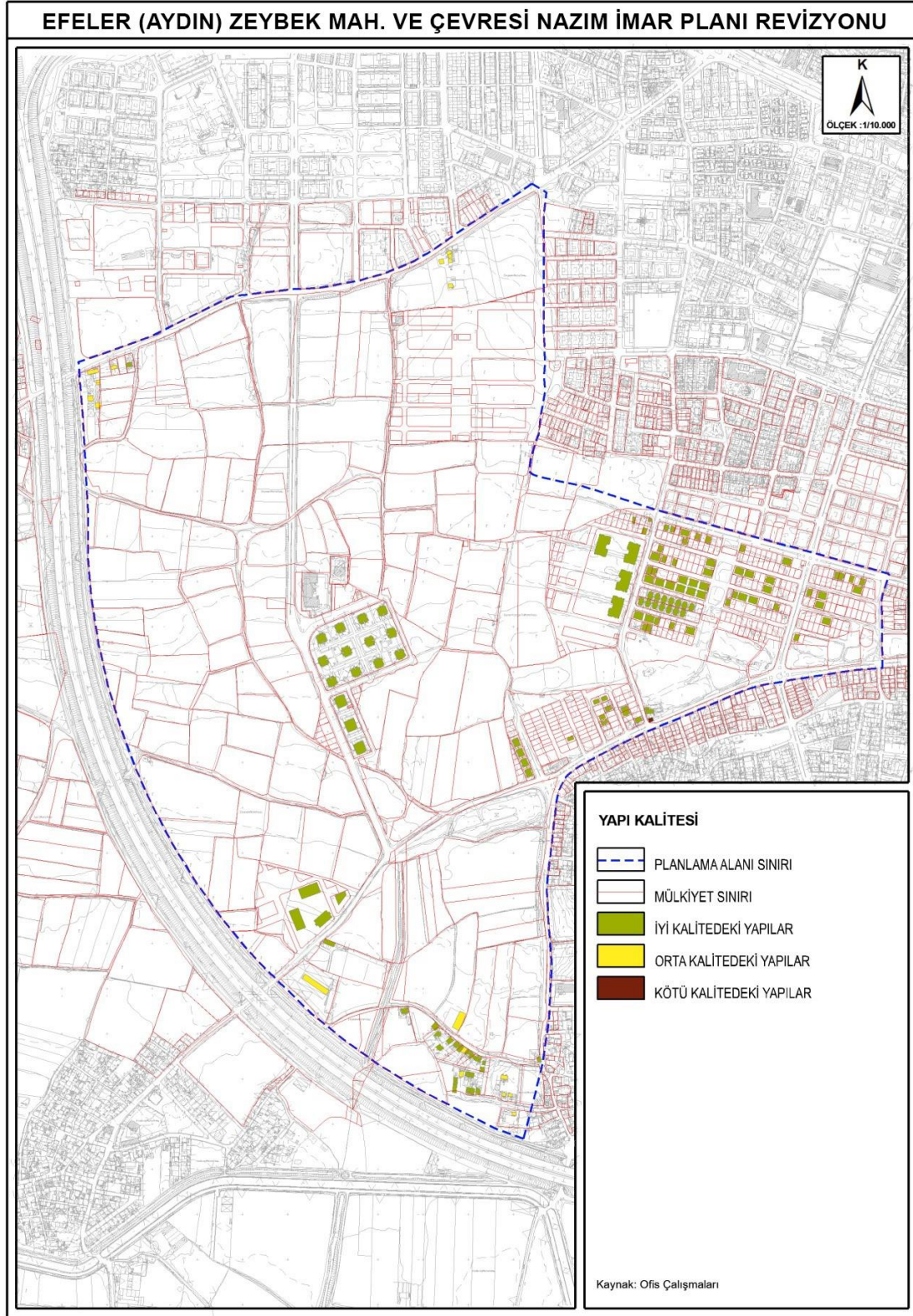
Planlama alanının doğu kesiminde var olan yapılaşmalar imar planı kararları doğrultusunda iki katlı ve üç katlı olarak yapılaşmışken, plan değişikliğine konu olarak yapılaşmış üç farklı noktada ise yüksek katlı yapılaşmalar gerçekleştirilmiştir. Bu yapılaşmalar arasında TOKİ tarafından yapılmış olan 10 katlı yapılaşmalar öne çıkmaktadır. Planlama alanında bulunan mevcut yapıların kat adetlerine ilişkin analiz sonuçları Kat Adetleri haritasında gösterilmiştir.



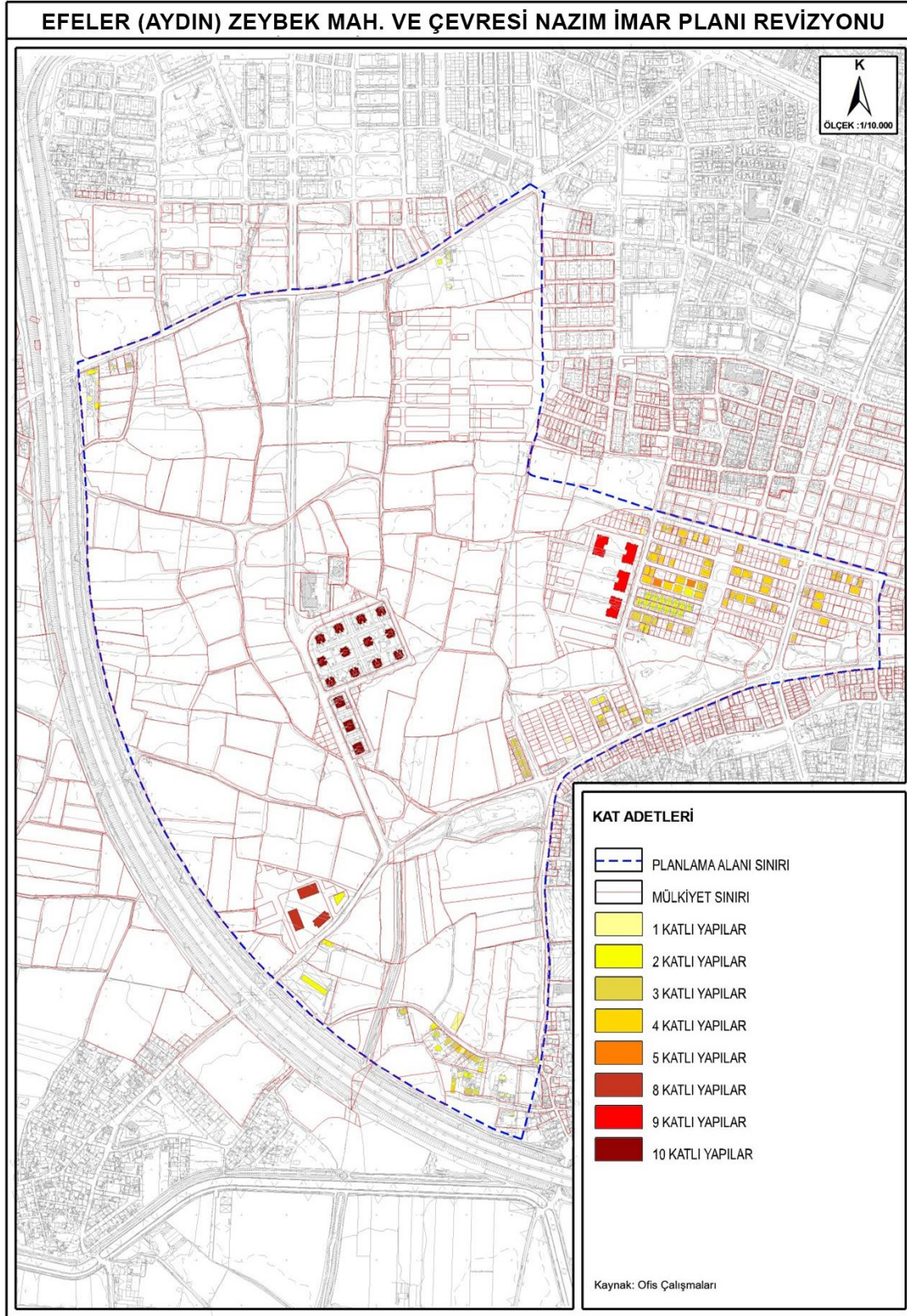
Şekil 1.14 Planlama Alanında Mevcut Parsel Yapısı



Şekil 1.15 Planlama Alanında Mevcut Yapı Cinsleri



Şekil 1.16 Planlama Alanında Mevcut Yapı kalitesi



Şekil 1.17 Planlama Alanında Mevcut Yapı Kat Adetleri

1.4.2 SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DURUMU

1.4.2.1 SOSYAL ALTYAPI TESİSLERİ

Planlama alanında mevcut sosyal altyapı tesislerine bakıldığında; Eğitim tesisleri olarak, TOKİ konutlarına komşu konumda bir arada yapılmış olan Recep Tayyip Erdoğan İlkokulu ve Ortaokulunun bulunduğu görülmektedir. Alan sınırları içinde bulunan diğer sosyal altyapı tesisleri ise ibadet yerlerinden oluşmaktadır. TOKİ konutlarının bulunduğu bölgede yapılmış olan Camii ile birlikte alanın güneydoğu kesiminde bulunan Fatih Camii planlama sınırları içindeki diğer sosyal altyapı tesislerini oluşturmaktadır. Bu tesislerin yanı sıra alan içinde iki farklı bölgede Kuran Kursu olarak hizmet veren yapılar bulunmaktadır. Alan sınırları içinde bulunan sosyal altyapı tesislerinin yanı sıra, planlama alanına hizmet verebilir nitelikte, alan sınırına komşu konumda faal durumda olan sosyal altyapı tesislerine bakıldığında ise; planlama alanının güneydoğu kesiminde, Aydın E Tipi Cezaevi yakınında bulunan Yunus Emre İlkokulu ve Yunus Emre Anaokulu bu tesisler arasında yer almaktadır. Osman Yozgatlı Mahallesi içinde, planlama alanının doğusunda, planlama sınırına 500 metre uzaklıkta bulunan Osman Yozgatlı Ortaokulu da alana hizmet veren eğitim tesisleri arasında sayılabilir. Bu tesislerin yanı sıra planlama alanının doğu kesiminde, alana yakın konumda özel eğitim tesisleri de bulunmaktadır.

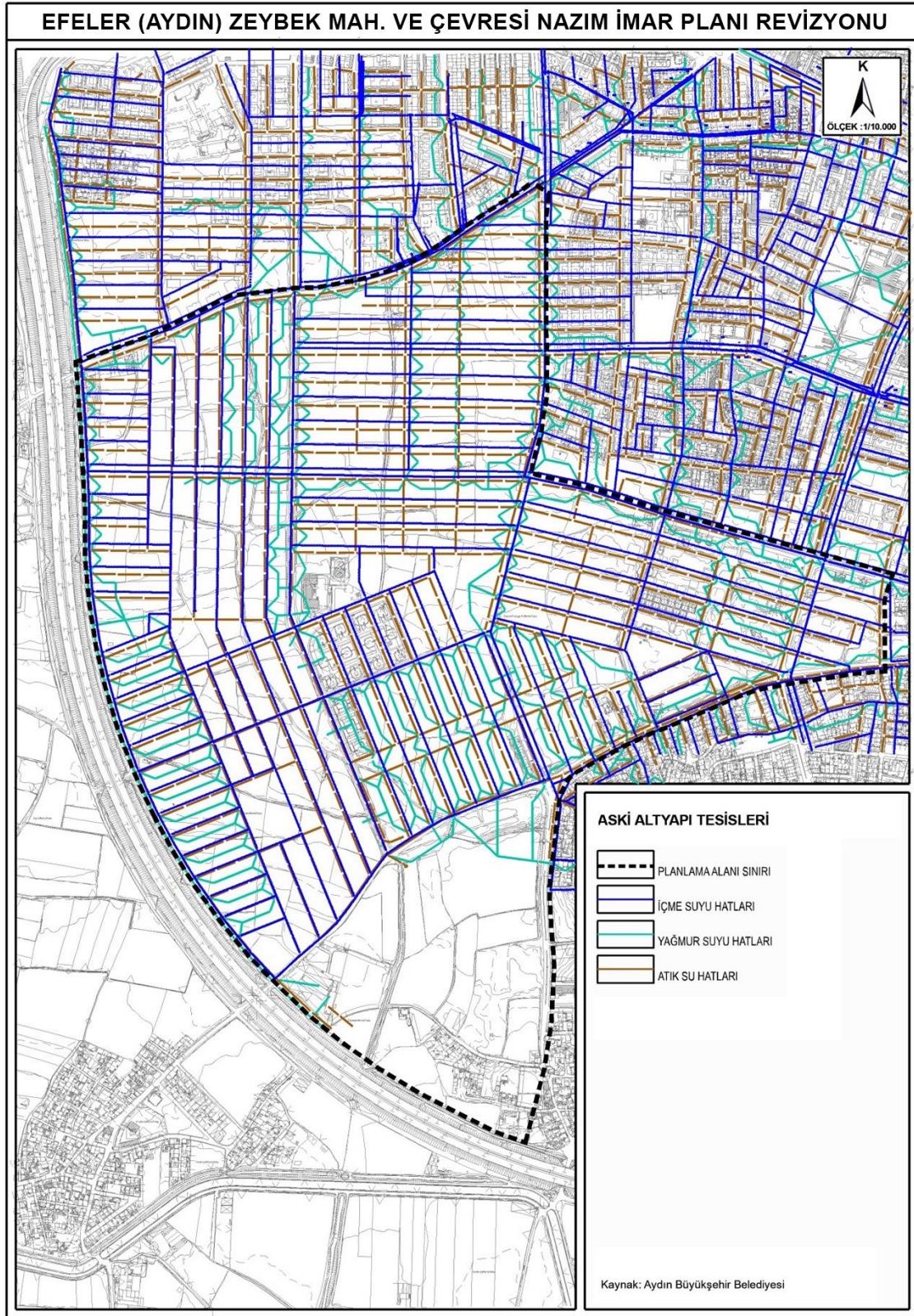
Planlama alanı sınırları içinde yaşayanlara hizmet veren, sınıra yakın konumdaki diğer sosyal altyapı tesislerine bakıldığında güneyde planlama alanı sınırında bulunan Yeniköy İlkokulu'nun da dikkate alınması gerekmektedir. Yeniköy kesiminde, sınıra bitişik konumda bulunan Yeniköy Camii de alana hizmet veren tesisler arasında yer almaktadır.

1.4.2.2 TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ

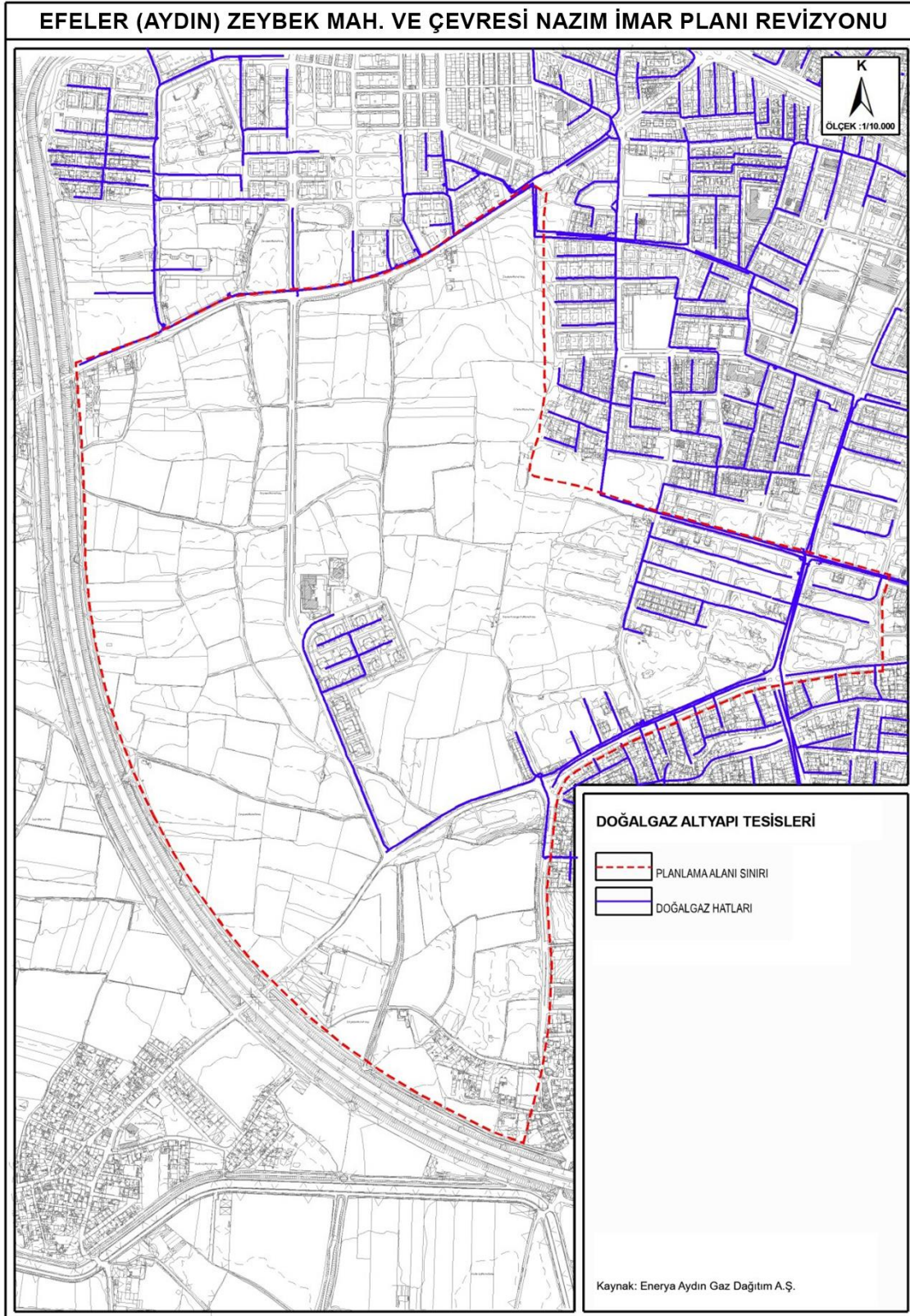
Planlama alanı sınırları içinde mevcut teknik altyapı tesislerine bakıldığında ise alanda enerji, Telekom, doğalgaz, içme suyu ve kanalizasyon altyapı tesislerinin özellikle planlı yapılaşmaların bulunduğu bölümlerde gerçekleştiği görülürken, henüz yapılaşmaya konu olmamış planlı alanlara yönelik hazırlanmış altyapı projelerinin bulunduğu belirlenmiştir.

ASKİ Genel Müdürlüğü tarafından verilen kurum görüşünde planlama çalışmasına konu olan alanların, Yeniköy Mahallesi sınırları içinde kalan bölümler dışında kalan tüm alan için içmesuyu, atıksu ve yağmur suyu projelerinin hazırlanmış olduğu belirtilmiştir. Kurum tarafından iletilen görüş doğrultusunda hazırlanmış olan İçme Suyu, Yağmur Suyu, ve Atıksu Hatları haritasında gösterilmiştir. Planlama alanı sınırları içinde yapımı gerçekleşmiş doğalgaz altyapısına ilişkin hatlar da bu amaçla ENERYA Aydın Gaz Dağıtım A.Ş. görüşü doğrultusunda hazırlanmış olan haritada gösterilmiştir.

Planlama alanı içinde enerji altyapısı da yapılaşmış bölgelere hizmet verecek düzeyde yaygındır. Alan içinde TOKİ konutlarına komşu konumda yapımı gerçekleşmiş bir trafo bulunmaktadır.



Şekil 1.18 Planlama Alanında ASKİ Altyapı Tesisleri (Proje)



Şekil 1.19 Planlama Alanında Mevcut Doğalgaz Altyapı Tesisleri

1.5 YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

1.5.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

1.5.1.1 AYDIN MUĞLA DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Aydın ilinin yanı sıra, TR32 Düzey-2 İstatistiki Bölgeyi oluşturan Muğla ve Denizli illerini de kapsayacak biçimde hazırlanmış olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 09.03.2011 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Şekil 1.20). Çevre Düzeni Planı üzerinde ilk onayı sonrasında farklı tarihlerde, farklı içeriklerde değişiklikler yapılmıştır.

1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında genel alan kullanım kararlarının yanı sıra, alt ölçekli planlamalarda uyulması gerekli kurallar, alt ölçekli planlama çalışması yapılmaksızın uygulama yapılabilecek alanlar ve bu alanlarda yapılacak uygulamalarda geçerli olacak yapılaşma kuralları da yer almıştır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak 2025 yılı kabul edilmiştir. Buna göre planlama bölgesi bütününde 2025 yılı için toplam nüfus 5.634.282 kişi olarak hesaplanmış, bu nüfusun 1.966.131 kişinin Aydın il sınırları içinde yaşaması öngörülmüştür. Çevre Düzeni Planı'nda Efeler ilçesi için 2025 yılında **373.106** kişi kentsel, 35.980 kişi kırsal olmak üzere 409.086 kişilik nüfus kabulü yapılmıştır. Ancak, Çevre Düzeni Planı'nda kapatılarak mahalleye dönüşmüş beldelerin nüfusları da kentsel nüfus içinde kabul edilmiştir.

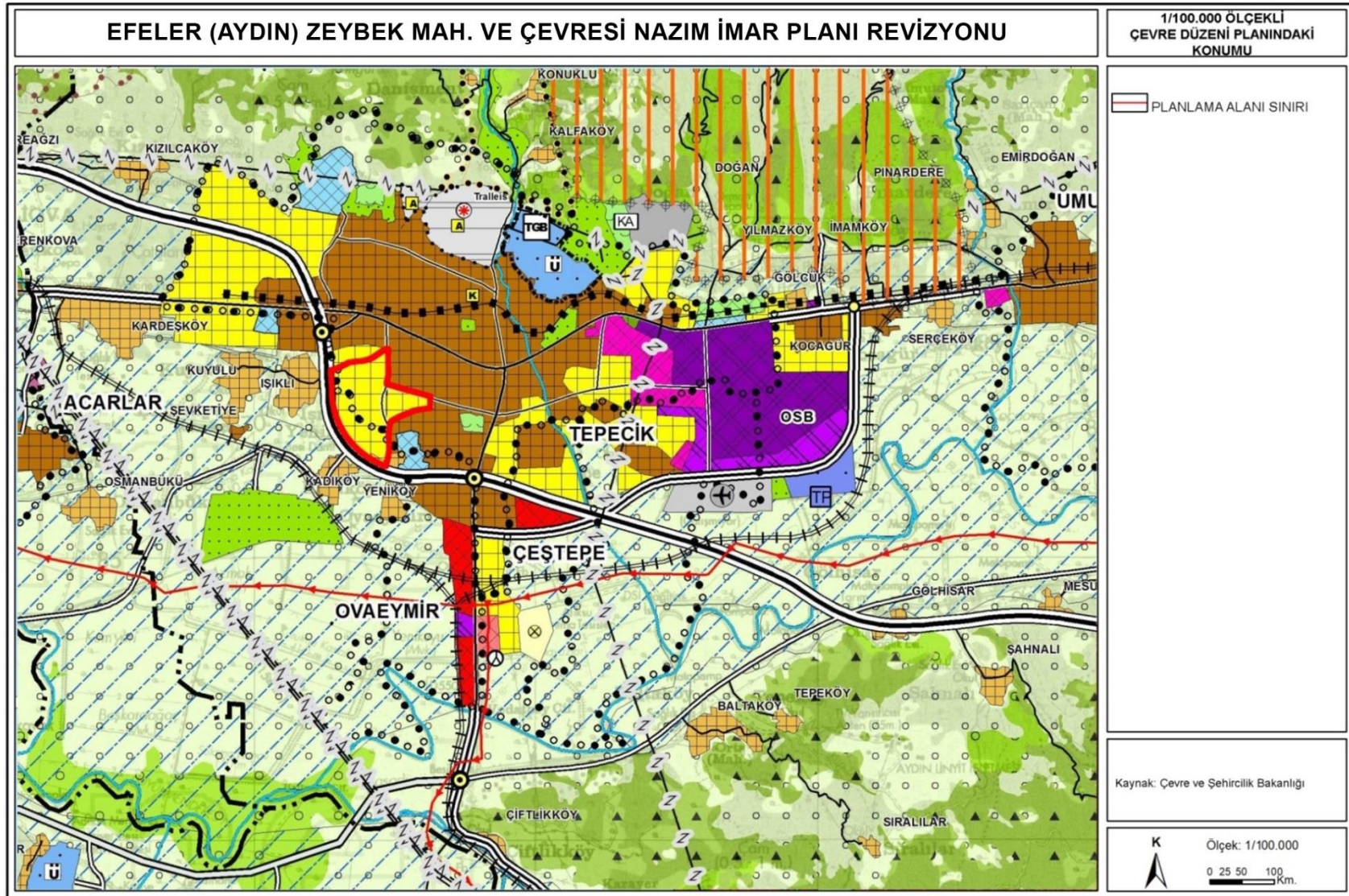
Plan açıklama raporunda belirlenen nüfus değerlerine ilişkin uygulamanın nasıl yapılacağına ilişkin düzenleme Çevre Düzeni Plan Hükümleri'nde yapılmıştır. Plan Hükümleri'nin 8.1.1.5 maddesinde;

“Kentsel yerleşme alanlarında, aşağıdaki listede belirtilen nüfus kabulleri planlamaya esas olacaktır. Kentsel nüfuslar, il, ilçe ve 6360 sayılı kanun öncesi sınırlar esas olmak üzere belde merkezleri nüfuslarından oluşmaktadır (bu planda kentsel nüfus içinde değerlendirilen belde nüfusları, Türkiye istatistik kurumu tarafından kırsal nüfus içinde hesaplanmaktadır).

6360 sayılı kanun kapsamında ilçe sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen beldelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları ilçenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenmiştir.

Bu nüfusların kabulünde, onaylı imar planlarının nüfus taşıma kapasiteleri, yaz nüfusu ve turizm tesislerinin kapasiteleri toplamı değerlendirilmiştir” denilmiştir.

Çevre Düzeni Plan Hükümleri'nin 8.1.1.4 maddesinde ise; *“Kentsel yerleşme alanları için aşağıda belirlenmiş olan plan kabul nüfuslarının kent içi dağılımları, ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir”* denilerek, kentsel nüfus olarak tanımlanan nüfusun ilçe sınırları içindeki dağılımı konusunda alt ölçekli plan çalışmaları yetkilendirilmiştir.



Şekil 1.20 Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP'de Aydın Kenti

1.5.1.2 1/25000 ÖLÇEKLİ AYDIN-2040 NAZIM İMAR PLANI

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasına konu olan alanlara yönelik bir diğer üst ölçekli planlama çalışması 1/25.000 ölçekte, Aydın il geneline yönelik hazırlanmış olan Aydın-2040 Nazım İmar Planıdır. Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarının, 6360 sayılı Yasa ile Aydın ili mülki idare sınırlarının tamamını kapsayacak biçimde genişletilmesi sonrasında, Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından, bu sınırlara yönelik Nazım İmar Planı yapılması amacıyla çalışma başlatılmış, plan Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmışsa da idari yargıda alınan karar sonrasında Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından alınmış olan kararlar onay kararı iptal edilmiş, planın uygulaması durdurulmuştur.

Aydın-2040 Nazım İmar Planı ile; Çevre Düzeni Planı'nın genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, il genelindeki alanların genel kullanım biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunlukları, kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri, kentsel, sosyal ve teknik altyapı tesislerinin konumları, ulaşım sistemleri tanımlanarak, alt ölçekte hazırlanacak imar planlarını yönlendirecek, alt ölçeklerde planlamaya konu olmayacak alanlarda uygulamanın kurallarını belirleyecek kararlar üretilmiştir. Aydın-2040 İl Nazım İmar Planı kararlarına dayanarak yapılacak olan alt ölçekli planlama çalışmalarında ve bu plan uyarınca yapılacak olan uygulamalarda plan paftaları, plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümlerinin bir bütün olarak kullanılması öngörülmüştür.

Planlama çalışmasına konu olan alanlar 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta ve Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır. Plan Notlarına göre Orta Yoğun Konut Alanlarında brüt yoğunlukların 121-250 kişi/ha, Düşük Yoğunlukta Konut Gelişme Alanlarında ise brüt yoğunlukların 51-120 kişi/ha olması öngörülmüştür. Plan kararları doğrultusunda yapılaşmış alanlar ise Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Aydın il sınırları içinde bulunan tüm yerleşmelerin planlı alanlarına yönelik değerlendirmeler yapılmış ve bu alanların nüfus kapasitesi, yapılan nüfus projeksiyonu sonuçları ve ÇDP kararları karşılaştırılmıştır. Aydın-2040 Nazım İmar Planında Efeler İlçesi için yapılan karşılaştırma sonuçları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1.9 Konut Alanları Nüfus Kapasitesi/Hedef Yıl Nüfusu Karşılaştırması

İLÇE	YERLEŞME	BRÜT/NET ORANI	NÜFUS KAPASİTESİ	HEDEF YIL NÜFUSU
EFELER	AYDIN ¹	0,55	438.720	355.000
	Dalama	0,65	20.452	3.000
	Umurlu	0,60	58.997	15.000

¹ Çeştepe, Ovaeymir, Tepecik, mahalleleri dahil.

Yukarıda yer verilen tablodaki veriler dikkate alınarak Aydın Kenti için Aydın-2040 Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporunda aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır.

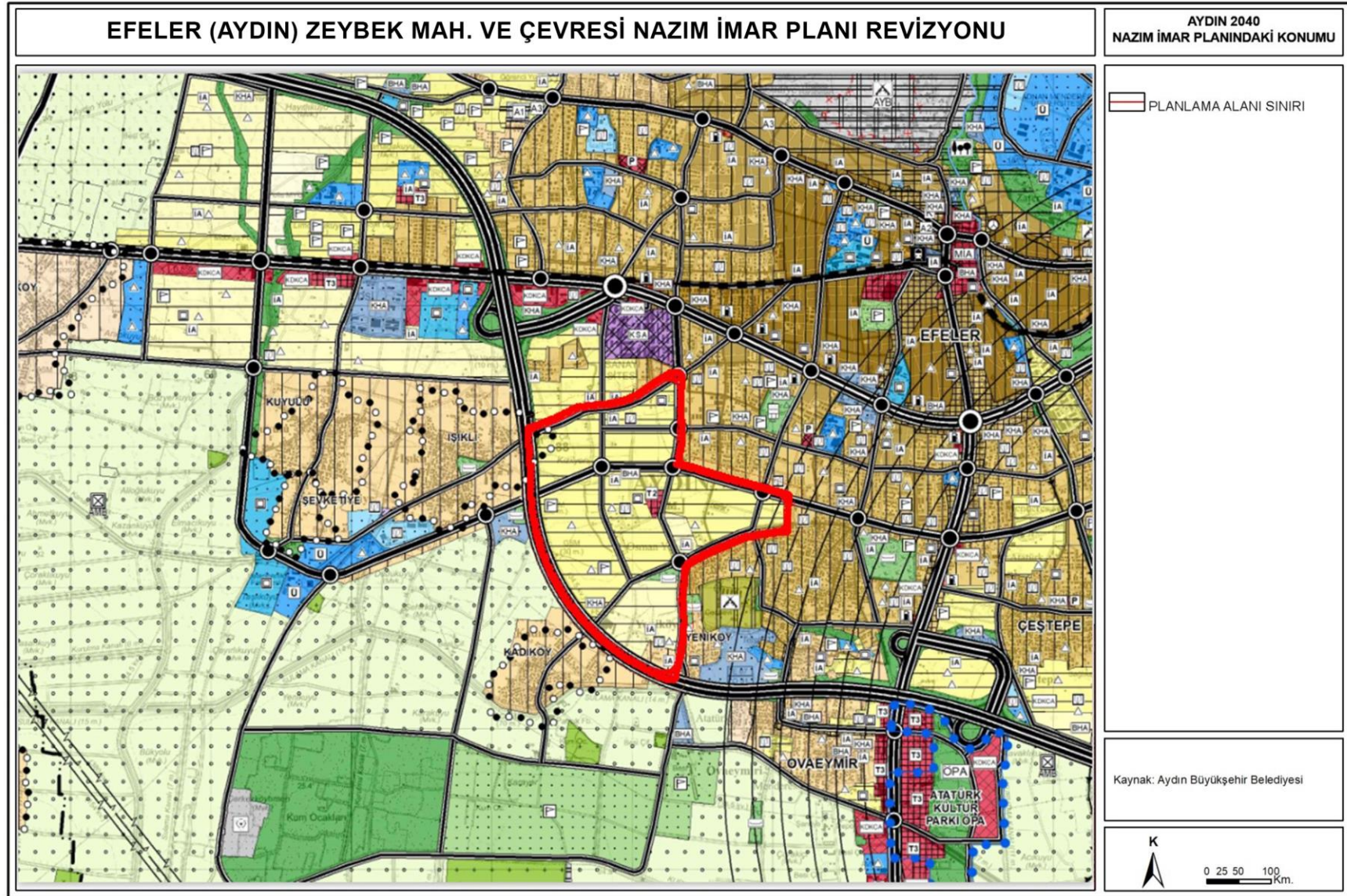
Aydın Kenti: Efeler ilçesinde bulunan planlı konut alanlarının büyük bölümü Aydın kenti planlı alanları ile bu alanlarla bütünleşen Çeştepe, Ovaeymir ve Tepecik mahallelerinin planlı konut alanlarından oluşmaktadır. Bütünleşik kentsel alanda var olan onaylı alt ölçekli imar planlarının konut alanlarının nüfus taşıma kapasitesinin 438.720 kişi olarak belirlendiği kentsel alanda, 2016 yılında 223.902 kişi yaşarken, 2040 yılı hedef yıl nüfusu, yapılan projeksiyon çalışmaları ve Çevre Düzeni Planı kararı da dikkate alınarak 355.000 kişi olarak belirlenmiştir.

Kentsel konut alanlarında planlı alanlarda hesaplanan nüfus taşıma kapasitesi ile mevcut kullanım eğilimlerinin karşılaştırılmasında, kentsel konut alanlarında nüfus büyüklüğünün taşıma kapasitesinin % 70'ine kadar gerilediği dikkate alınarak, 2040 yılına gelindiğinde mevcut planlı konut alanların yaklaşık 307.000 kişinin ihtiyacını karşılayabileceği değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, hedef yıl nüfusu ile arada oluşan 48.000 kişinin konut alanı ihtiyacının ilave konut alanı düzenlemeleri ile karşılanması gerekecektir. Bu kapsamda, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda belirlenmiş olan kentsel gelişme alanlarının önemli bir bölümü mevcut uygulama imar planı bulunan alanlara ilave konut alanı olarak düzenlenmiştir.

Aydın-2040 Nazım İmar Planında, planlama çalışmasına konu olan alanın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarında var olan ana ulaşım akslarından önemli bir bölümü alt ölçekli plan kararlarıyla uyum içinde düzenlenmişse de, Çevre Bulvarı'nın güzergâhında alan içinde değişiklik yapıldığı görülmektedir. Mevcut planlarda doğu-batı yönünde sürekliliği olan, ancak batıda otoyol sınırında sonlanması öngörülmüş olan yola yeni bir işlev yüklendiği, güzergahında değişiklik yapılarak, bulvarın otoyolun batısında son yıllarda artan önemli sayıda erişim için kullanılacak biçimde düzenlendiği görülmektedir.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Çevre Bulvarı'nın henüz açılmamış bölümünde yapılan değişikliklerle, bulvarın güneybatı yönlenmeyle, TOKİ alanından, Otoyol altından geçerek, batıda Işıklı yerleşmesine ve yapımı planlanmış Şehir Hastanesi'ne erişim sağlaması hedeflenmiştir. Planda Çevre Bulvarı ve bağlantıları üzerinde yapılmış olan düzenlemeler sonucunda, kentin güney kesiminde doğu-batı yönlenmeli ulaşım bağlantıları güçlendirilmiş, konut gelişme alanlarının batıdaki önemli sağlık tesisleri ve eğitim tesisleri ile bağlantısının güçlendirilmesinin yanı sıra doğudaki çalışma alanları ile de bağlantısı güçlendirilmiştir.

Günümüzde yürürlükte olmayan 1/25.000 ölçekli Aydın-2040 Nazım İmar Planında çalışma alanının konumu bu amaçla hazırlanmış olan haritada gösterilmiştir.



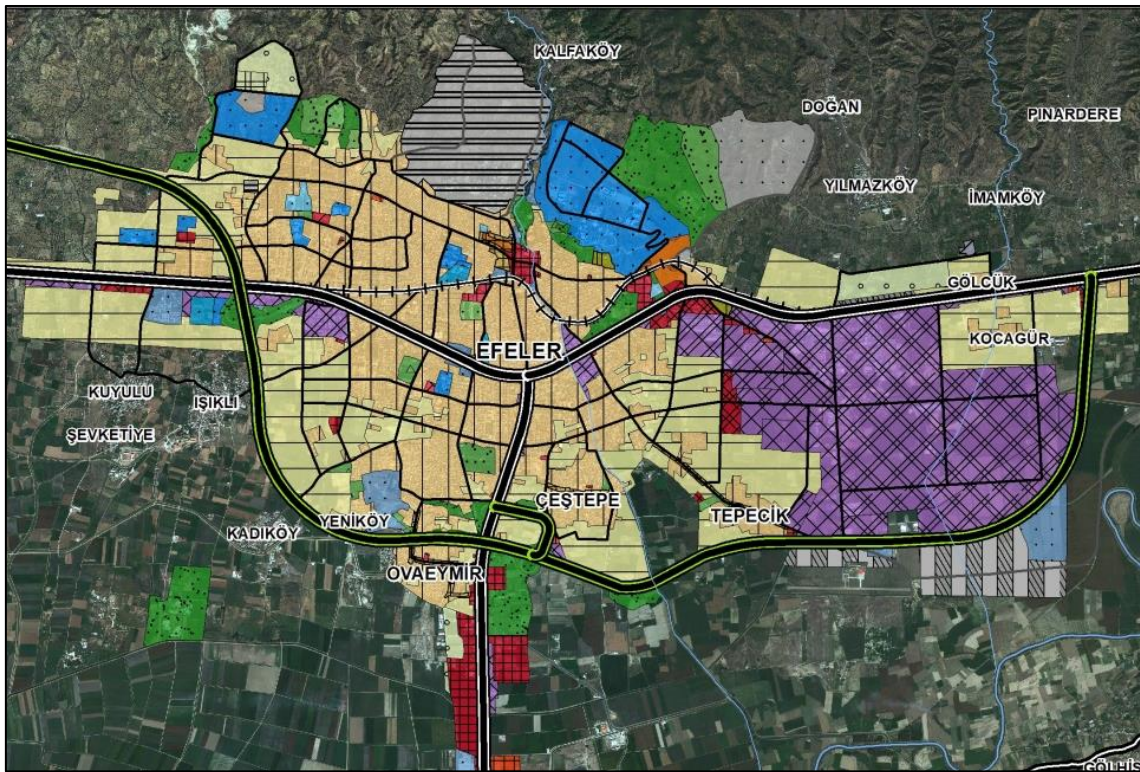
Şekil 1.21 Aydın-2040 Nazım İmar Planında (1/25.000) Planlama Alanı ve Çevresi

1.5.2 MEVCUT NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Günümüzde Aydın kentinin kentsel alan bütününi oluşturan planlı alanlara bakıldığında, Efeler ilçe merkezinde, büyükşehir belediyesi sitemi öncesinde Aydın Belediyesi sınırları içinde ve mücavir alanında kalan alanlara yönelik hazırlanan planların yanı sıra bu planla bütünleşen Ovaeymir, Çeştepe ve Tepecik mahallelerinin imar planlarının bulunduğu görülmektedir. Yerleşmelere yönelik imar planlarının yanı sıra ASTİM Organize Sanayi Bölgesi için hazırlanmış olan imar planı kararları da Aydın'ın kentsel alanını tanımlayan planlar arasında yer almaktadır.

Büyükşehir belediye sistemine geçilmesi öncesinde belde statüsü bulunan ve Aydın kentinin kentsel alanı ile bütünleşmekte olan yerleşmelerin yanı sıra, büyükşehir sistemine geçilmesi öncesinde köy tüzel kişiliğine sahip olan bazı yerleşmelerin de plan kararlarının da etkisiyle kentle bütünleşeceği görülmektedir. Güneyde, bu çalışmaya konu olan alana bitişik konumda bulunan Yeniköy yerleşmesi ile doğuda Organize Sanayi Bölgesi ile karayolu arasında kalmış olan Kocagür yerleşmesi de bu yerleşmeler arasında sayılmaktadır.

Aydın kentinde var olan mevcut imar planlarının 1/25.000 ölçekli plan dilinde bütünleştirilmiş hali aşağıdaki şekilde verilmiştir. Kentte başta Organize Sanayi Bölgesi olmak üzere planlı çalışma alanları doğuda yoğunlaşırken, konut gelişmelerinde ağırlık batı yönde gerçekleşmektedir. Nazım İmar Planı revizyon çalışmasına konu olan alanlar da, kentin güneybatı kesiminde bulunan gelişme alanlarından oluşmaktadır.



Şekil 1.22 Aydın Kenti Mevcut Plan Kararları

Aydın kentinin planlı alanlarının gelişme yönlerine bakıldığında, yerleşmenin kuzeyinde 1. Derece arkeolojik sit kararlarının ve yüksek eğimli alanların bulunmasının da etkisiyle gelişmelerin batı, doğu ve güney yönlerinde mevcut yerleşmeyi çevreleyen biçimde geliştirilmiş olduğu görülür. Kentin çalışma alanları için genel olarak doğu yönü tercih edilirken, konut gelişmeleri için tercih edilen yön ise güneybatı ve batı yönleri olmuştur. Yakın dönem gelişmelerine bakıldığında, kentin batısında bulunan konut gelişme alanlarının tercih edilen yön olarak ortaya çıktığı, güneyde gelişmelerin daha sınırlı düzeyde gerçekleştiği görülür.

Kentin kuzeyinde eğimli alanlar, arkeolojik sit alanları eşik oluştururken, güney yönünde ise Muğla Yolu boyunca yapılan düzenlemeler hariç, otoyol bağlantılı çevre yolu sınırlayıcı eşik olarak işlev üstlenmiştir. Otoyol ve çevre yolunun oluşturduğu eşik, Aydın kentinin güneyde ova kesiminde bulunan verimli tarım alanları içindeki saçaklanmasını yavaşlatmıştır.

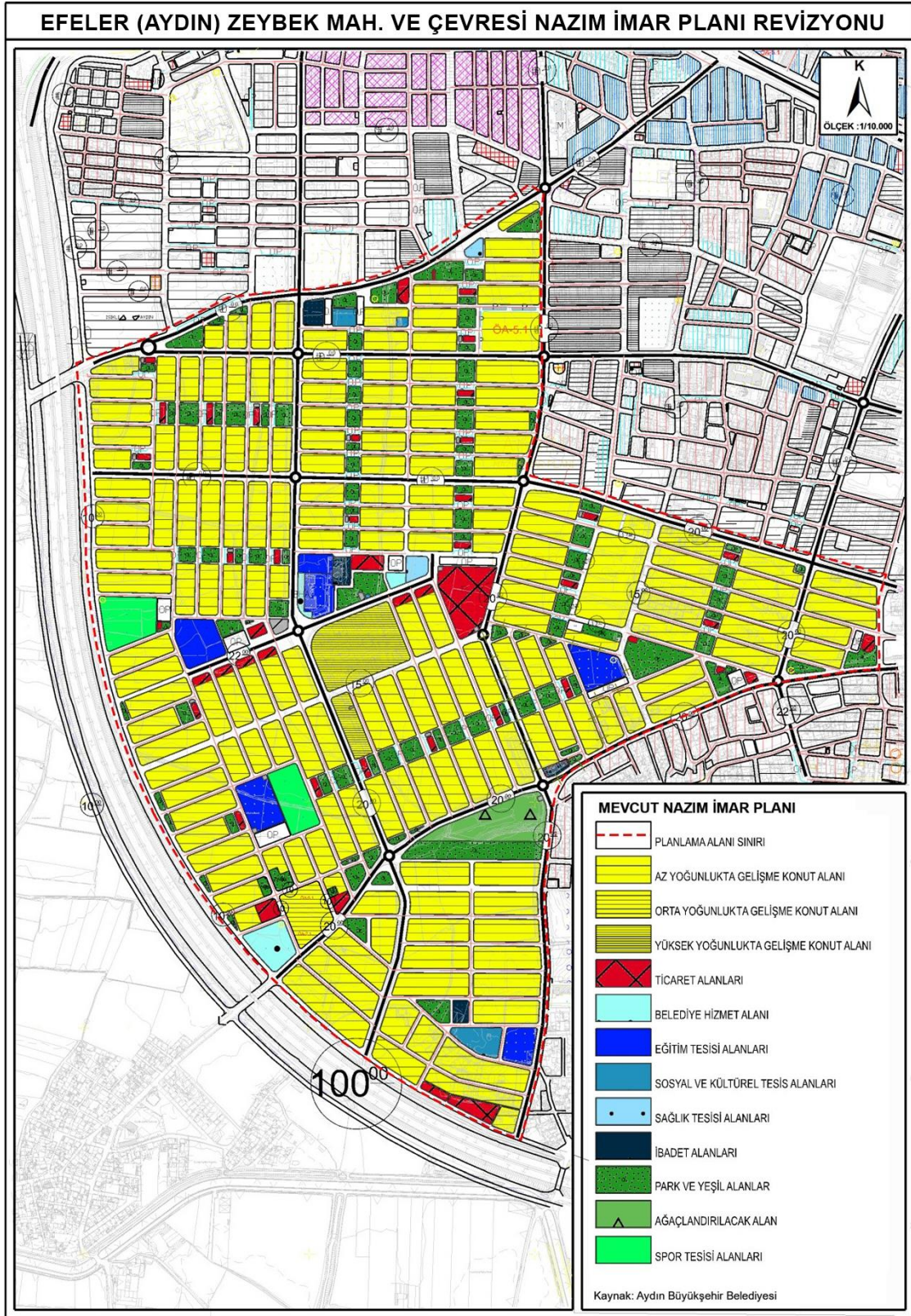
Aydın-Muğla karayoluna cepheli olan alanlar için plan kararları, bu aksın turizme dayalı taşıt trafiği de dikkate alınarak geliştirilmiştir. Otogar için bu aks üzerinde yer seçimi yapılmış olması, kentin farklı bölümleri ile bu aks üzerinde gün içi trafiğin artmasına neden olmuştur.

Nazım İmar Planı revizyon çalışmasına konu olan alanlar da mevcut Efeler Nazım ve Uygulama İmar Planı sınırları içinde planlanmış konut gelişme alanlarındandır. Söz konusu alanlar, günümüzde Aydın kentinde yapılaşmaya konu olmaya başlamış, bütünlüklü olarak planlanmış, en geniş gelişme alanları arasında bulunmaktadır. Planlama çalışmasına konu olan gelişme alanları, diğer gelişme alanlarından, batı ve güney yönünde önemli bir eşik oluşturan Otoyol ile sınırlanan haliyle farklılaşmaktadır. Gelecekte bu alana ilave, bütünleşebilir yeni gelişme alanlarının eklenmesi olasılığı bulunmamaktadır.

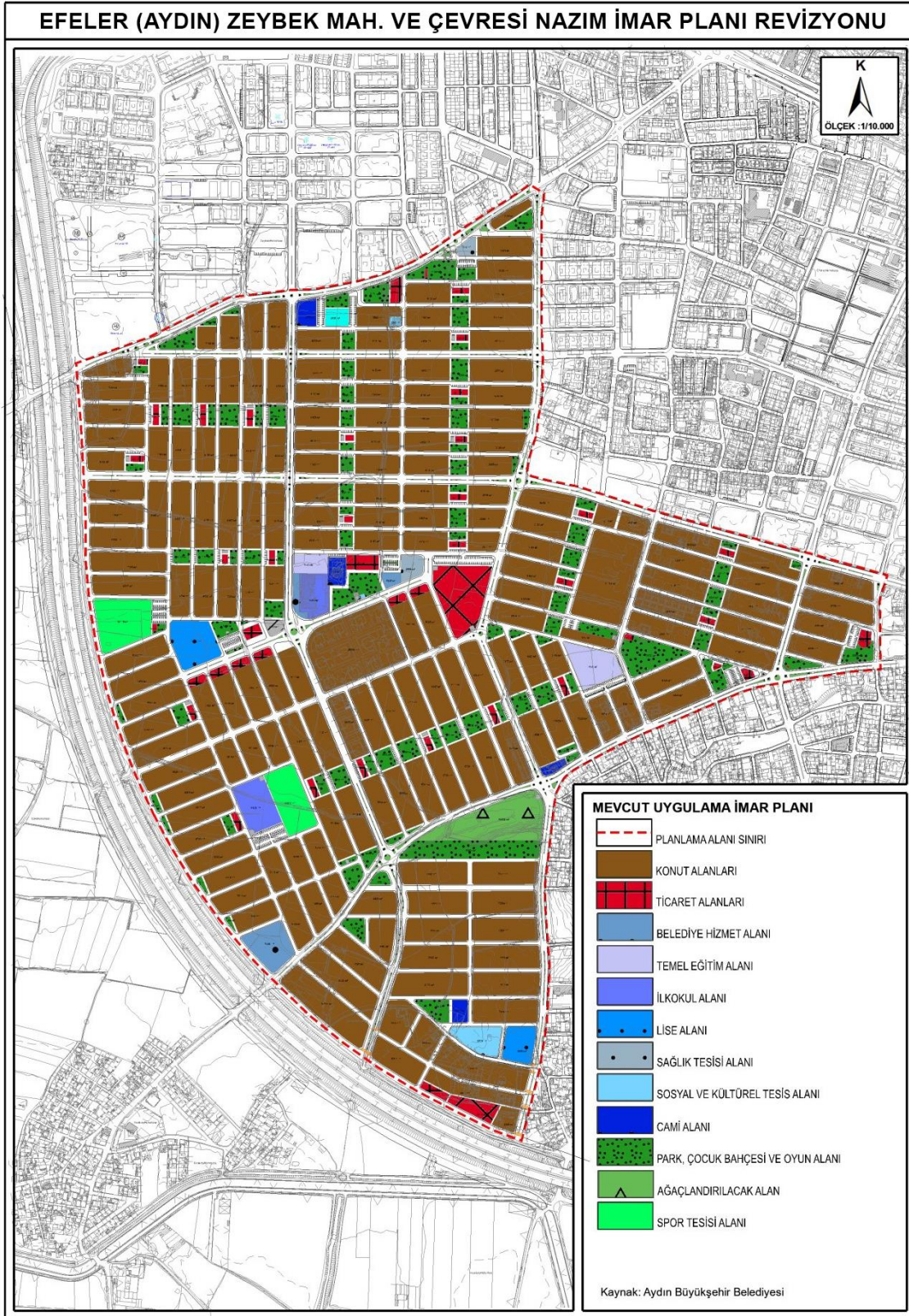
Çalışmaya konu olan alanda var olan nazım ve uygulama imar planlarındaki kararlar, gerek kullanım kararları, gerek yapılaşma yoğunlukları, gerekse ulaşım kararları açısından birbiri ile uyumludur.

Nazım imar planlarında yoğunluk değerlerinin mevzuat hükmü haline getirilmesi öncesinde onaylanmış olan Aydın kenti nazım imar planında bölgedeki konut alanları genel olarak Az Yoğun olarak tanımlanmıştır. 1/1000 ölçekli planda ise alan genelinde parsel üzerinde yapılacak yapılar kütle çizilerek tanımlanırken, kat yükseklikleri konusunda iki farklı düzenleme yapılmıştır. Alanın bir bölümünde iki katlı yapılaşma öngörülürken, alanın büyük bölümünde üç katlı yapılaşma önerilmiştir.

Planlama çalışmasına konu olan alanlar her ne kadar 2 katlı ve 3 katlı konut yapılaşmalarına uygun biçimde planlanmış olsa da, alan içinde yapımı tamamlanmış TOKİ örneği sonrasında plan değişikliği talepleri artmış, daha farklı ada formunda ve daha yüksek katlı yapılaşma talepleri yoğunlaşmıştır.



Şekil 1.23 Mevcut Nazım İmar Planı (1/5000) Kararları



Şekil 1.24 Mevcut Uygulama İmar Planı (1/1000) Kararları

Planlama alanında var olan mevcut sosyal donatı tesislerinin plan içindeki konumlarına ve erişim durumlarına yönelik analiz çalışmaları yapılmış, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenmiş olan yürüme mesafeleri dikkate alınarak tesislerin alan genelinde ihtiyacı karşılayıp karşılamadığı tespit edilmiştir. Analiz çalışmalarında, planlama alanı sınırları içinde bulunan planlı tesis alanlarının yanı sıra, çalışma alanına komşu konumda bulunan ve alana hizmet verme olasılığı bulunan tesisler de dikkate alınmıştır.

Anaokulu Erişim Durumu: Mevcut imar planında alan içinde yalnızca 1 anaokulu planlanmış olup, alanın kuzeyinde, sınıra bitişik, sınır dışında bulunan anaokulunun da alana hizmet verebileceği belirlenmiştir. Bu tesislere yönelik 500 metre yürüme mesafesine yönelik analizlerde, alanın doğu ve güney kesimlerinde anaokuluna erişimin sorunlu olduğu belirlenmiştir.

İlkokul Erişim Durumu: Mevcut imar planında ilkokul olarak planlanmış alan bulunmazken, alan sınırları içinde iki ilköğretim okulu ve 1 temel eğitim okulunun bulunduğu, bu alanlarda ilkokul ve ortaokulun birlikte yer alabileceği kabulüyle yürüme mesafesi analizleri gerçekleştirilmiştir. Analizde, planlama alanı içindeki tesislerin yanı sıra yakın konumda, yürüme mesafesi içinde alana hizmet verme olasılığı bulunan 4 okul daha dikkate alınmıştır. Yapılan analiz sonucunda, tüm okullarda ilkokul eğitimi olacağı kabul edildiğinde, 500 metrelik yürüme mesafesi içinde tüm alanın hizmete erişebildiği belirlenmiştir.

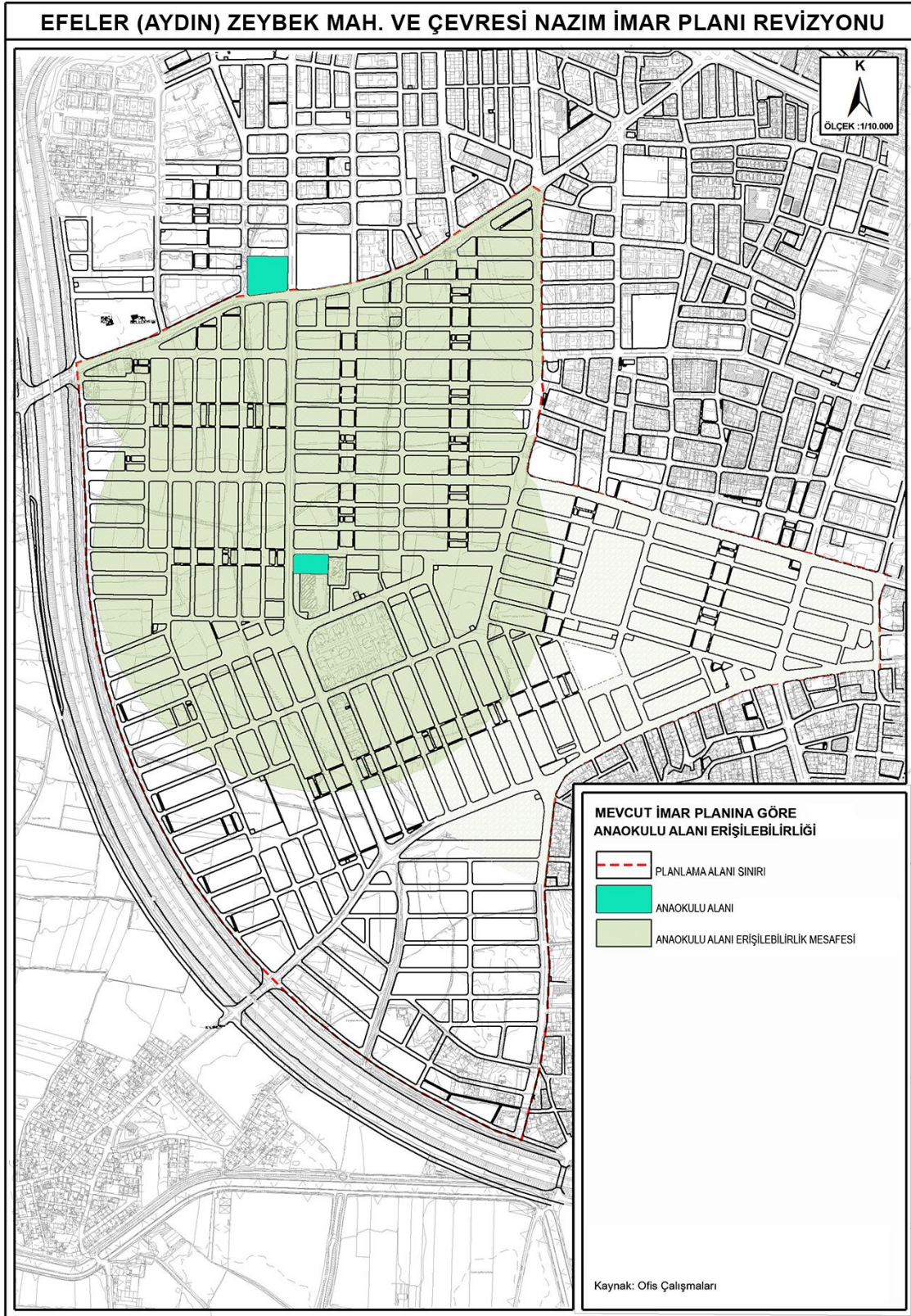
Ortaokul Erişim Durumu: İlkokul için yapılan analize benzer biçimde planda ilköğretim olarak tanımlanmış tüm okulların ortaokul olarak da hizmet vermesi durumunda, alan genelinde 1000 metre olan ortaokul yürüme mesafesi standartları içinde ortaokula erişimin olanaklı olduğu görülmektedir.

Lise Erişim Durumu: Planlama alanı içinde bulunan planlı iki lise alanının konumları dikkate alındığında, alan genelinde 2500 metre olan lise yürüme mesafesi standardı içinde liseye erişimin olanaklı olduğu belirlenmiştir.

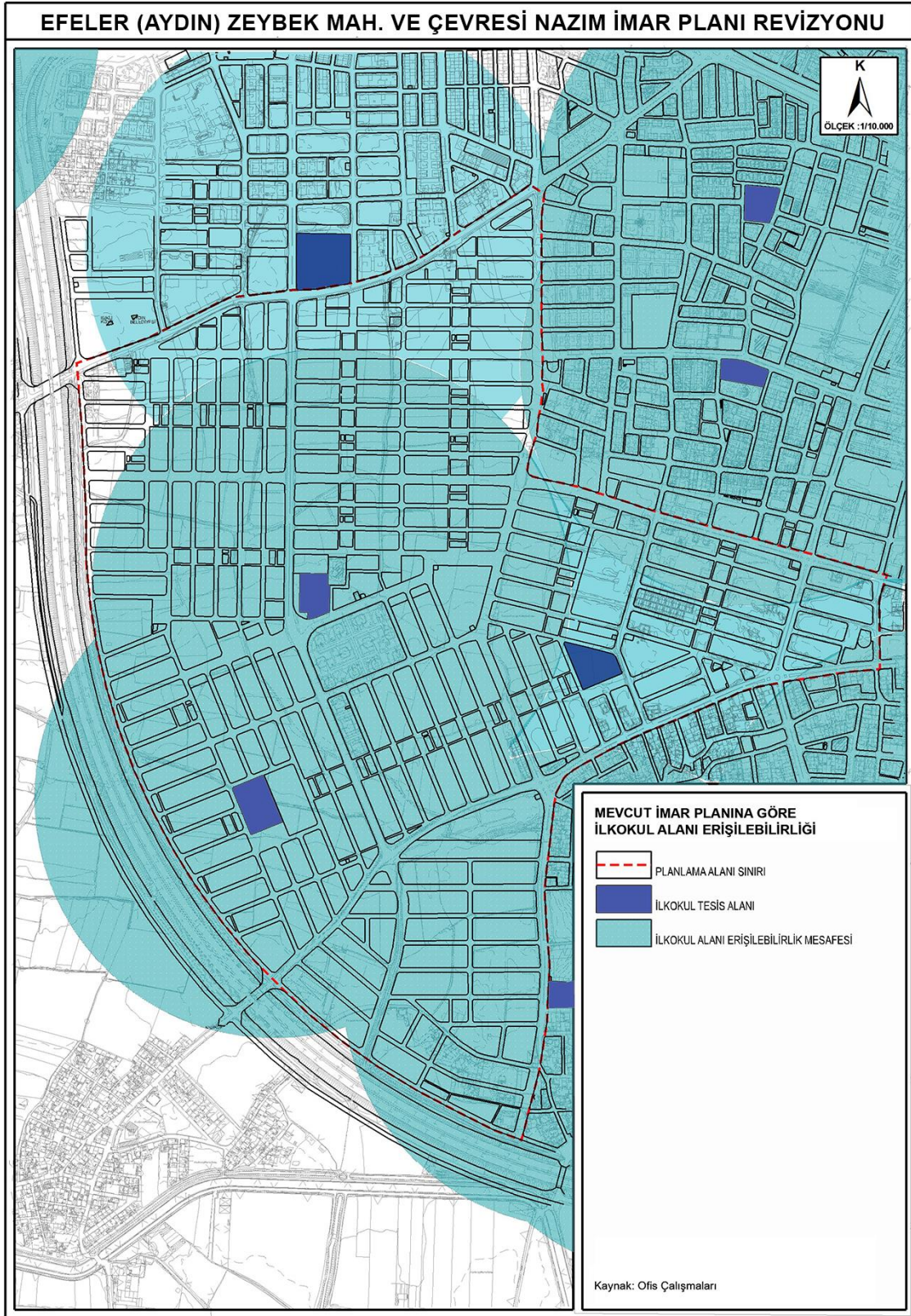
Sağlık Tesisi Erişim Durumu: Aile Sağlık Merkezi olarak hizmet vermesi olasılığı bulunan planlı sağlık tesisi alanlarına bakıldığında, alan genelinde planlı iki adet sağlık tesisinin bulunduğu görülürken, plan sınırları dışındaki hizmet verebilecek tesisler de dikkate alındığında, 500 metrelik aile sağlık merkezi yürüme mesafesi standartlarının alanın güneybatı kesiminde karşılanamadığı görülmektedir.

İbadet Tesisi Erişim Durumu: Planlama sınırları içinde bulunan planlı ibadet alanlarının konumlarına ve yürüme mesafelerine bakıldığında, planlama alanının batısında, plan sınırına yakın kesimlerde ibadet tesislerine erişimde, 500 metre olarak kabul edilen yürüme mesafesinin aşıldığı, kısmen erişim sorunlarının ortaya çıktığı görülmektedir.

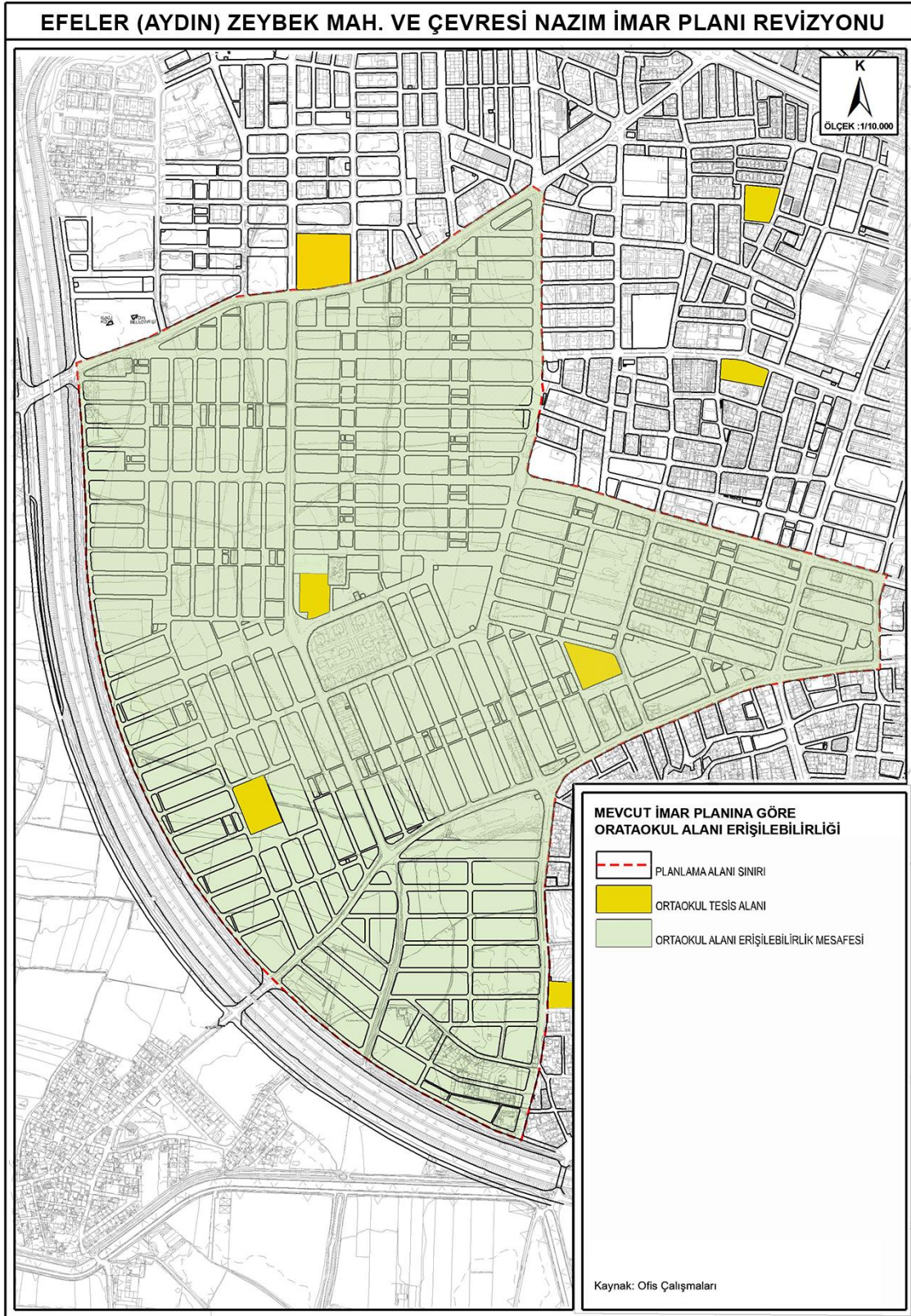
Planlama alanı içindeki sosyal donatı alanlarına yönelik yürüme mesafesi analizi görselleri aşağıda verilmiştir.



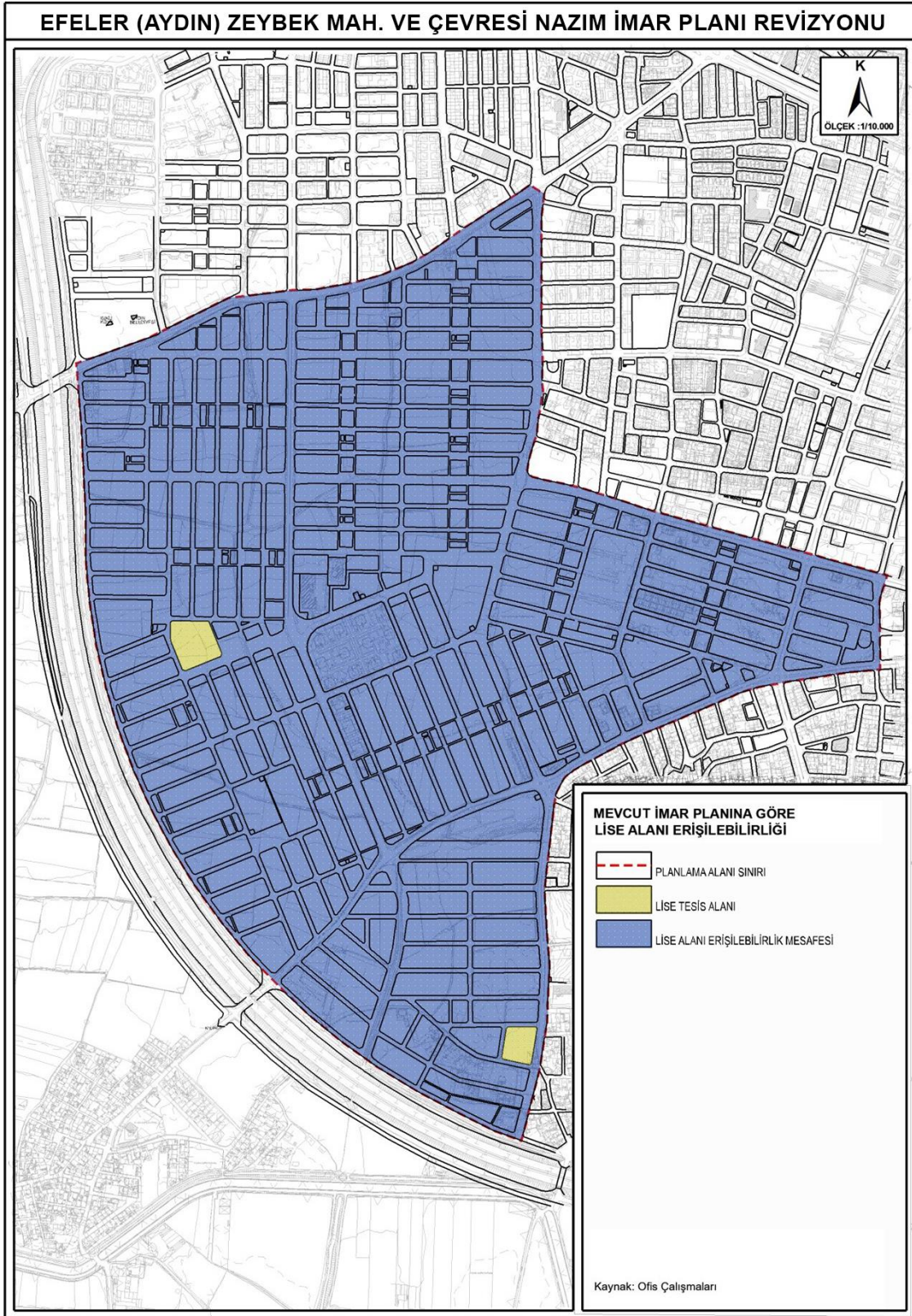
Şekil 1.25 Anaokulu Erişilebilirliği



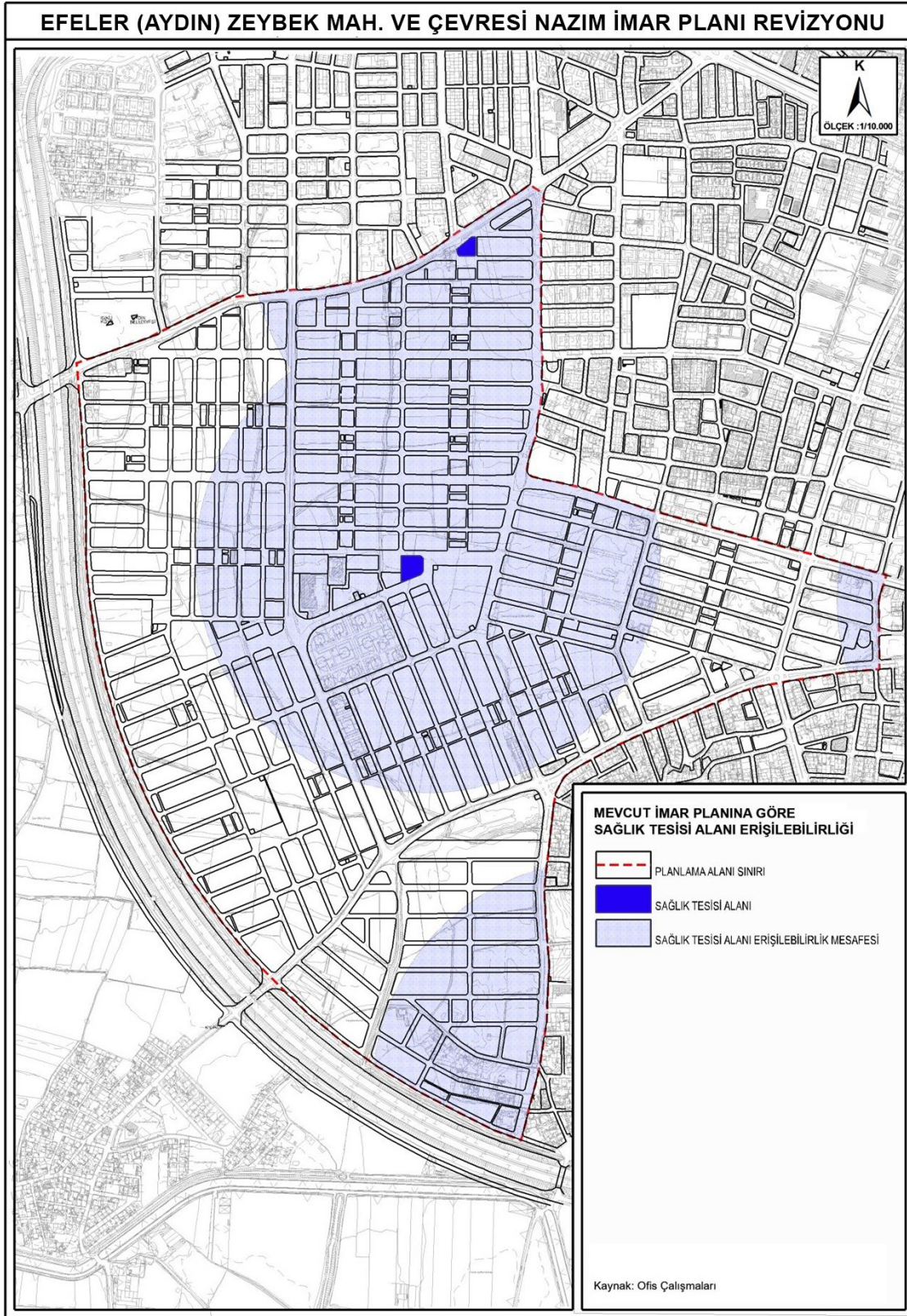
Şekil 1.26 İlkokul Erişilebilirliği



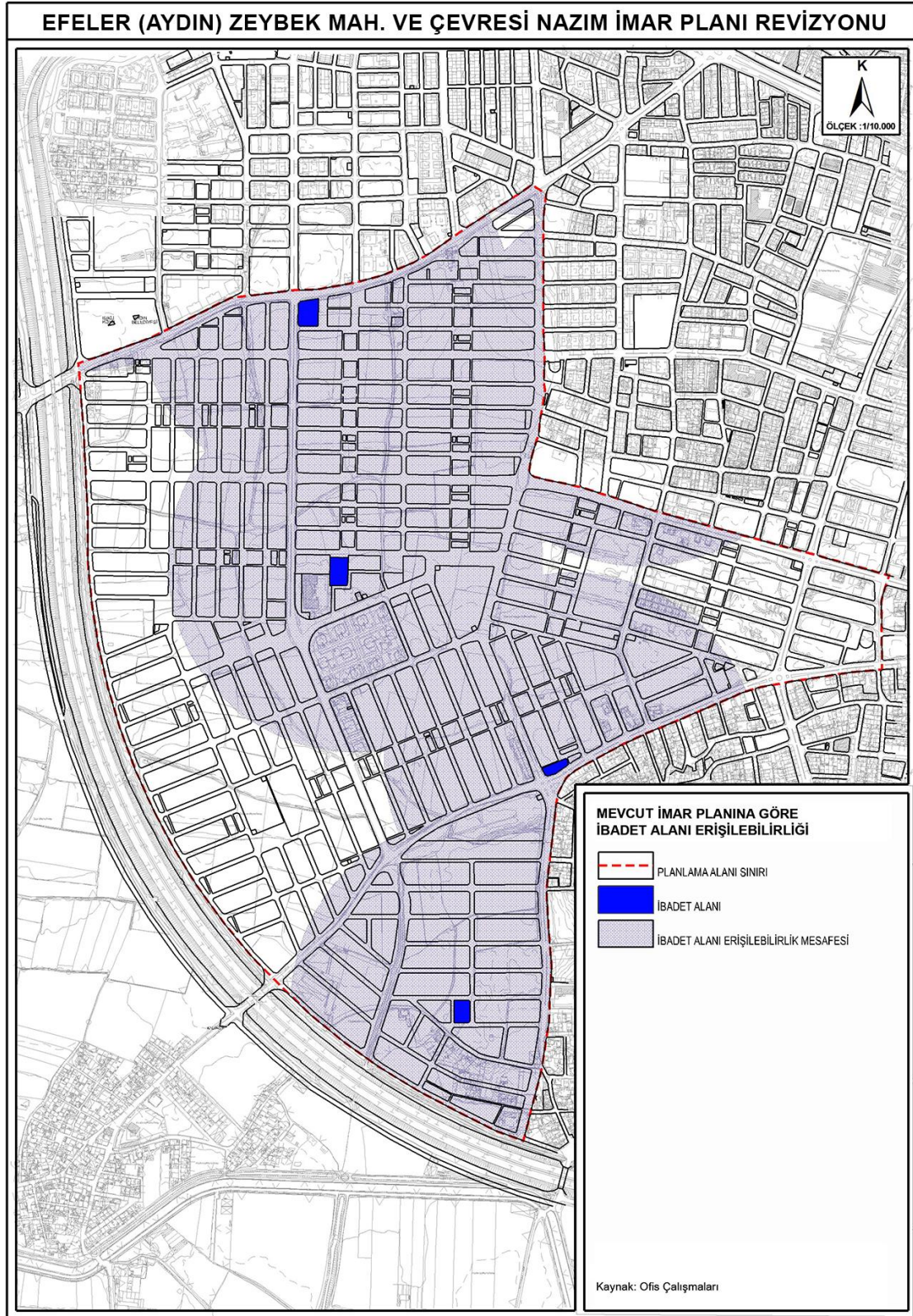
Şekil 1.27 Ortaokul Erişilebilirliği



Şekil 1.28 Lise Erişilebilirliği



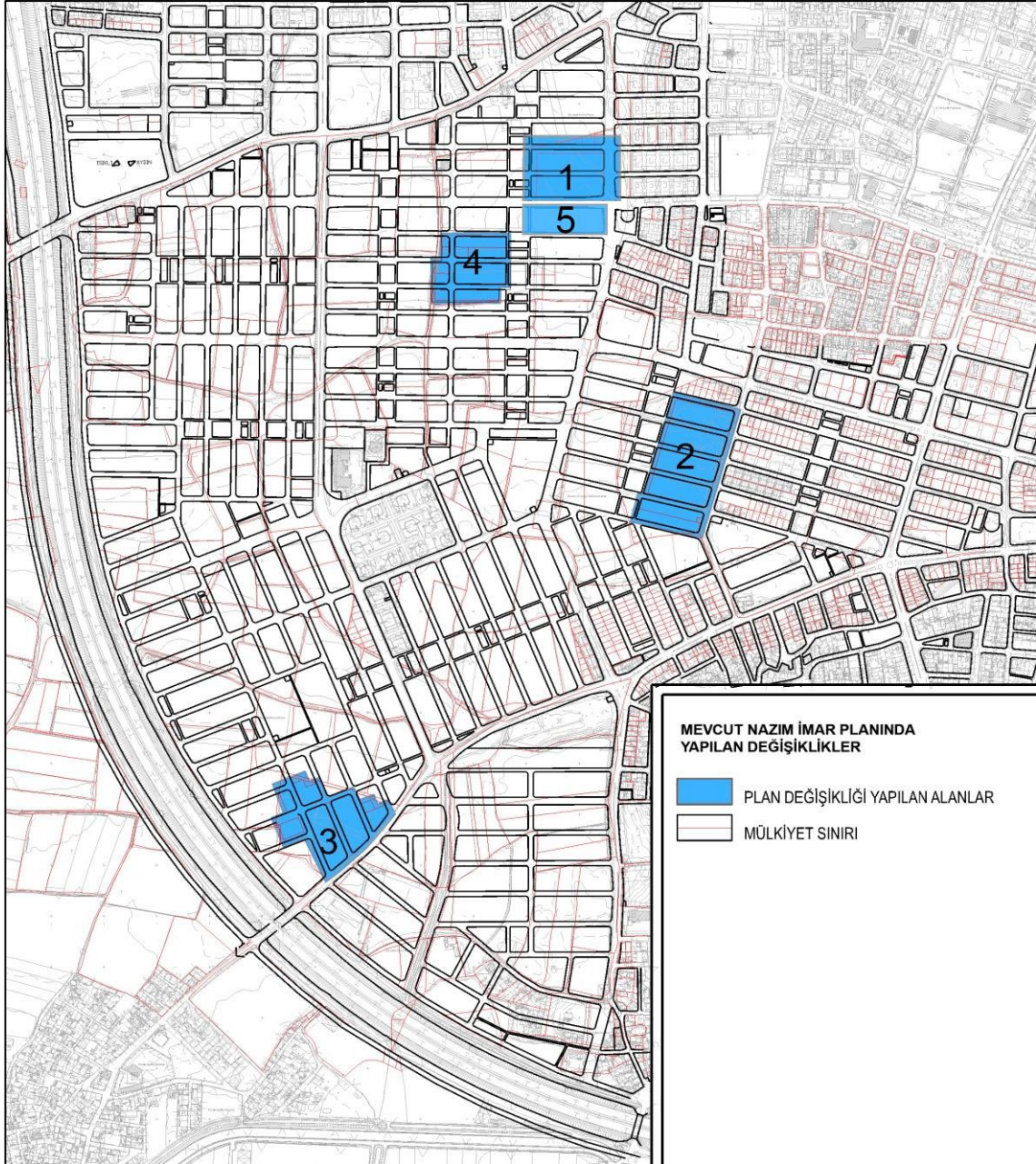
Şekil 1.29 Sağlık Tesisi Erişilebilirliği



Şekil 1.30 İbadet Alanı Erişilebilirliği

1.5.2.1 NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

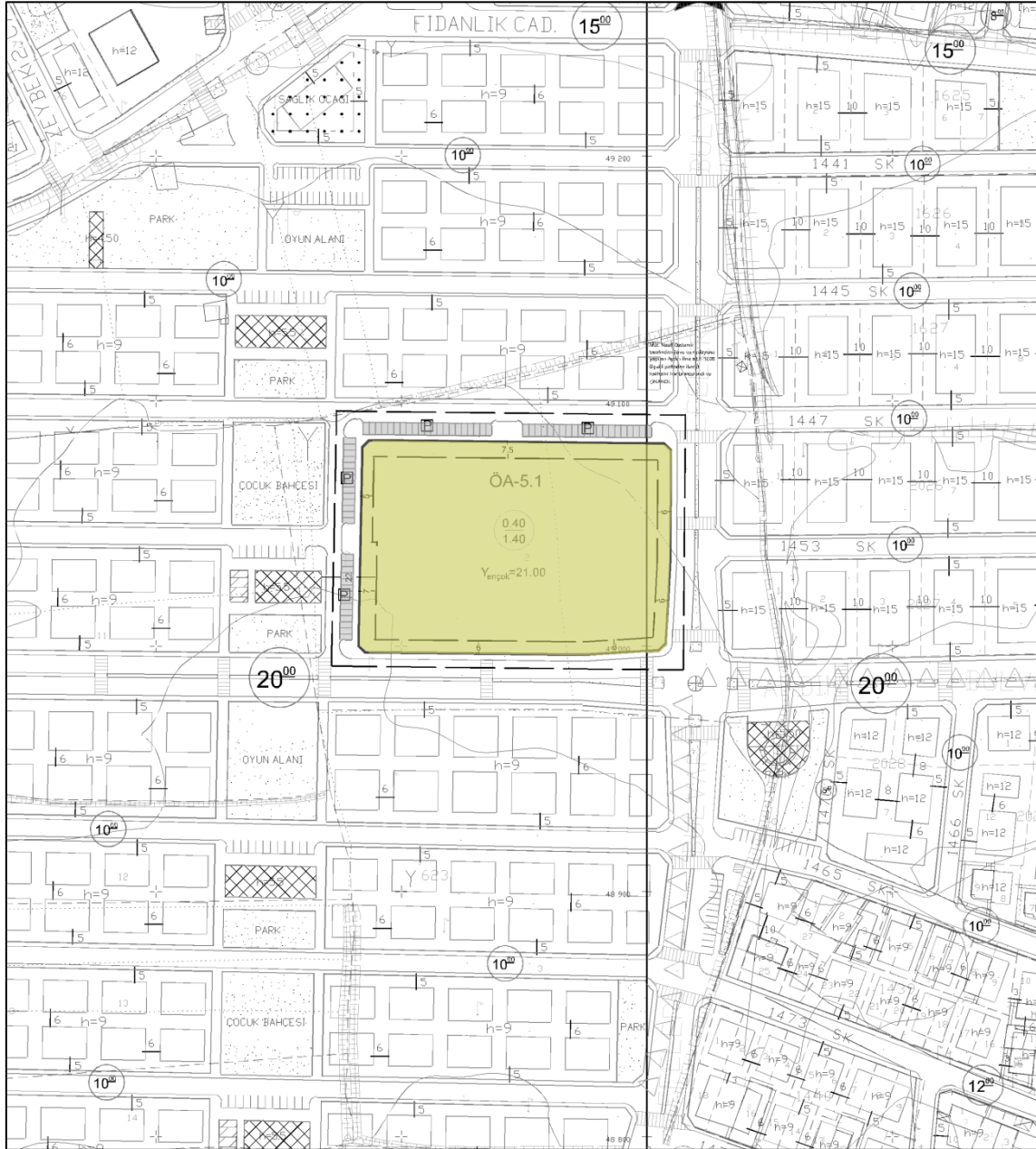
Nazım İmar Planında Yapılan Değişiklikler: Nazım İmar Planı revizyon çalışmasına konu olan plan değişikliklerine bakıldığında, TOKİ alanında yapılmış olan ve bölgede var olan yapılaşma emsallerinden farklılaşan düzenlemeler dışında, parsel sahipleri tarafından talep edilen ve onaylanan plan değişiklikleri bulunmaktadır. Nazım İmar Planında 5 farklı noktada plan değişiklikleri yapılmıştır. Nazım imar planı değişikliğine konu olan alanların konumları aşağıdaki şekilde gösterilmiştir. Nazım imar planında değişiklik yapılmış olan bu alanlardan 4 nolu bölge dışında kalanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri de onaylanmıştır.



Şekil 1.31 Nazım İmar Planı Değişikliği Yapılan Alanlar

Plan Değişikliği-1: Plan değişikliği yapılmış olan ilk alan, planlama alanının kuzeyinde yer almaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planının yanı sıra 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da değişiklik yapılmıştır. Plan değişikliği ile mevcut imar planında bulunan iki yapı adası birleştirilirken, iki yapı adası arasında kalan yol konut alanına dönüştürülürken, aynı miktarda bir alan kuzey ve batı cephelerinde otopark alanı olarak düzenlenmiştir.

Yapılan plan değişikliği öncesinde, 2 sıralı 3 kat kütle tanımlamaları bulunan iki yapı adası yerine TAKS:0.40 KAKS:1.40 olacak biçimde yapılaşma düzenlemesi yapılmış, yapı yüksekliği ise 21 metre olarak belirlenmiştir.



Şekil 1.32 Plan Değişikliği-1

Plan Değişikliği-2: Plan değişikliği yapılan bir diğer alan, planlama alanının doğu kesiminde yer almaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planının yanı sıra 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da değişiklik yapılmıştır. Plan değişikliği öncesinde var olan 4 yapı adası plan değişikliği ile birleştirilmiş, yapı adaları arasında kalan 10 metre genişliğindeki yollar iptal edilmiş, değişikliğe konu alanın kuzey, güney ve batısında var olan yollar 12 metre olarak genişletilmiştir. Plan değişikliğiyle, değişikliğin güney kesiminde bulunan yapı adasının yarısı da yeşil alan ve otopark olarak düzenlenmiştir.

Yapılan plan değişikliği öncesinde, 2 sıralı 3 kat kütle tanımlamaları bulunan dört yapı adası yerine TAKS:0.40 KAKS:1.41 olacak biçimde yapılaşma düzenlemesi yapılmış, yapı yüksekliği ise 24.50 metre olarak belirlenmiştir.



Şekil 1.33 Plan Değişikliği-2

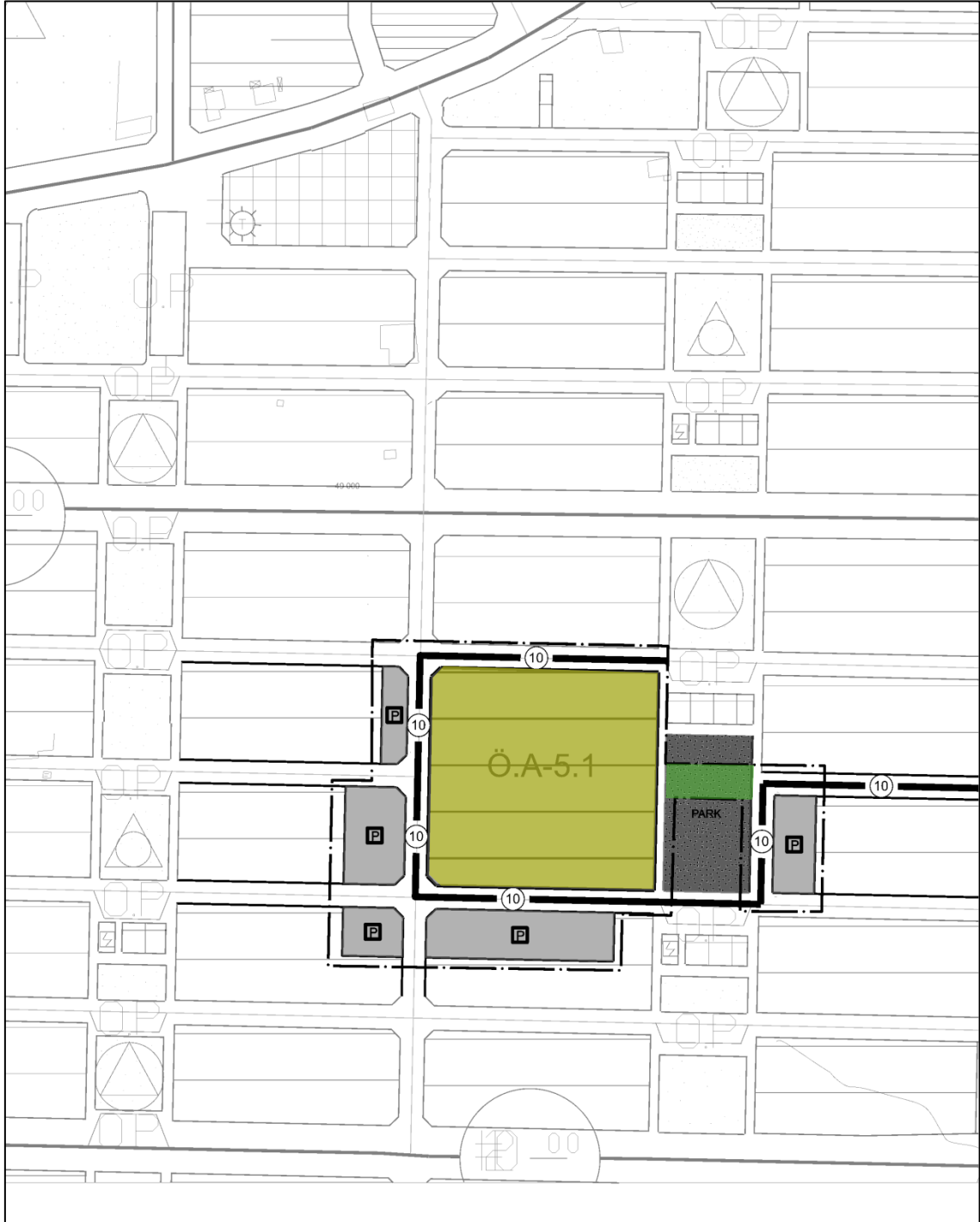
Plan Değişikliği-3: Plan değişikliği yapılan 3. Alanda da 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. Planlama alanının güneybatısında bulunan alanda yapılan değişiklikle 2 yapı adası birleştirilirken, iki yapı adasında ise parsellerin bir bölümü ticaret alanı olarak düzenlenirken, 3 farklı yapı adası ise kısmen yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

Yapılan plan değişikliği öncesinde, 2 sıralı 3 kat kütle tanımlamaları bulunan iki yapı adası yerine TAKS:0.40 KAKS:1.87 olacak biçimde yapılaşma düzenlemesi yapılmıştır. Plan değişikliğinde yapı yüksekliği 24.00 metre ve 8 kat olarak belirtilmiştir. Plan değişikliği sınırları içinde düzenlenmiş olan ticaret alanlarında ise kütle tanımlaması yapılmış ve yapı yüksekliği olarak 7.50 metre öngörülmüştür.



Şekil 1.34 Plan Değişikliği-3

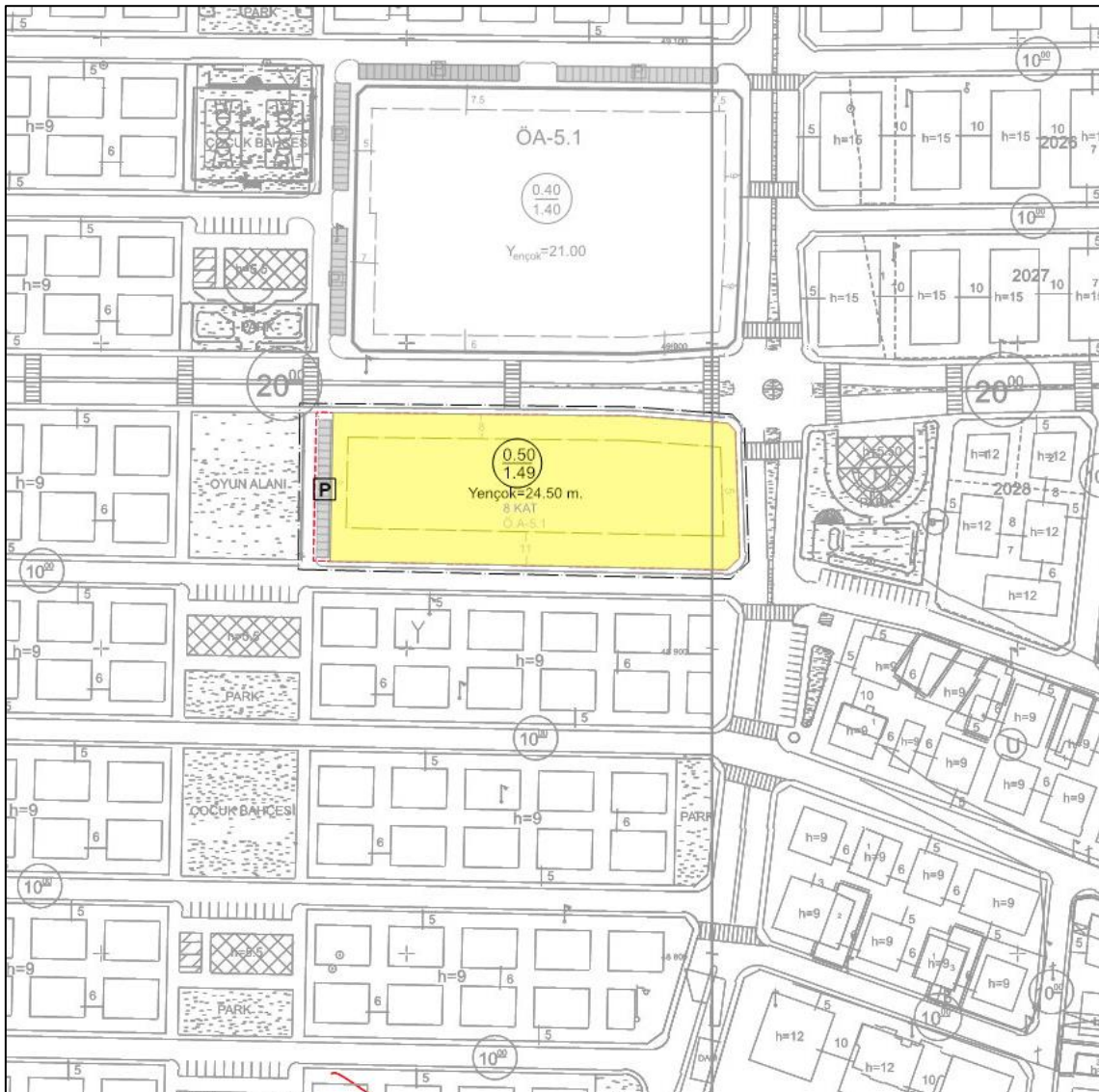
Plan Değişikliği-4: Plan değişikliğine konu olmuş 4. Bölgede yalnızca 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmıştır. Yapılan değişiklikle imar planında var olan iki konut adası birleştirilmiş, aradaki 10 metre genişliğindeki yol kapatılmıştır. Plan değişikliği sınırları içinde bulunan yeşil alan içinden geçen 10 metrelik yol da kapatılarak yeşil alan olarak düzenlenirken, alanın batısında 3 yapı adasında, güneyinde ve doğusunda ise birer yapı adasında genel otopark düzenlemeleri yapılmıştır.



Şekil 1.35 Plan Değişikliği-4

Plan Değişikliği-5: Plan değişikliği yapılmış olan 5. bölge, planlama alanının kuzeyinde, ilk değişikliğin güneyinde yer almaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planının yanı sıra 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da değişiklik yapılmıştır. Plan değişikliği ile mevcut imar planında bulunan yapı adası aynen korunurken, plan üzerinde var olan kütle düzenlemeleri kaldırılmış ve yeni yapılaşma düzeni önerilmiştir. Adanın kuzeyindeki 20 metrelik yoldan 5 metre çekme düzenlenmişken, güneyde kalan 10 metre genişliğindeki yoldan ise 11 metre çekme yapılmıştır. Plan değişikliği ile ayrıca yapı adasının batısında bir sıra otopark düzenlemesi yapılmıştır.

Yapılan plan değişikliği öncesinde, 2 sıralı 3 kat kütle tanımlamaları bulunan yapı adası yerine TAKS:0.50 KAKS:1.49 olacak biçimde yapılaşma düzenlemesi yapılmış, yapı yüksekliği ise 8 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 1.36 Plan Değişikliği-5

2 SENTEZ

2.1 NÜFUS PROJEKSİYONLARI

Alınan yargı kararı gereği Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi tarafı-ından onay kararı iptal edilmiş olan Aydın-2040 Nazım İmar Planı öncesinde yapılmış olan 'Araştırma ve Değerlendirme' çalışmaları kapsamında yapılan projeksiyon çalışmalarında Efeler kentsel nüfusuna karşılık gelen Aydın kentinde gerçekleşmesi beklenen nüfus büyüklükleri yıllara göre aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2.1 Efeler İlçesi Kentsel Nüfus Projeksiyonu

EFELER İLÇESİ KENTSEL NÜFUS PROJEKSİYONU			
2017	211492	2029	258654
2018	215422	2030	262584
2019	219352	2031	266514
2020	223283	2032	270444
2021	227213	2033	274375
2022	231143	2034	278305
2023	235073	2035	282235
2024	239003	2036	286165
2025	242933	2037	290095
2026	246863	2038	294025
2027	250794	2039	297955
2028	254724	2040	301886

Yapılmış olan projeksiyon çalışmaları sonucunda 2017 yılı için 213.208 kişilik bir değer elde edilirken, ADNKS sonuçlarına göre gerçekleşmenin 211.492 kişi olduğu belirlenmiştir. **2018 yılı için yapılan projeksiyon sonucunda elde edilen 215.422 kişilik değer ise ADNKS sonuçları ile tam uyum içindedir.** Projeksiyonlarda 2019 yılı nüfusu 219.532 kişi olarak tahmin edilmiş, ADNKS verilerine göre 2019 yılında bu değer oldukça yakın bir değerde, 219.906 olarak gerçekleşmiştir.

Efeler ilçesinde, kentsel nüfus (Aydın kenti) için yapılan projeksiyonlarda planın hedef yılında nüfusun 301.886 kişiye yükseleceği görülürken, ilçe sınırları içinde var olan kırsal nüfusun (Büyükşehir Yasası öncesinde belde ve köy statüsü bulunan tüm yerleşmeler) 82.423 kişiye ulaşacağı, kırsal nüfus içinde yer alan, geçmişte belde statüsüne sahip olan planlı yerleşmelerin 2040 yılı nüfus toplamının ise 31.508 kişiye ulaşacağı belirlenmiştir. Aydın-2040 Nazım İmar Planı çalışmasında Çeştepe, Ovaeymir ve Tepecik mahalleleri ile birlikte Aydın kenti ile bütünleşecek konumda bulunan, geçmişte köy statüsü bulunan ve mahalleye dönüşmüş olup, Aydın kenti kentsel nüfusu içinde analiz edilmemiş olan Yeniköy, Kadıköy, Işıklı, Kocagür yerleşmeleri de planlama aşamasında Aydın kentinin bir parçası olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda, **Aydın kentinin 2040 yılı nüfusu 355.000 kişi** olarak kabul edilmiştir.

Planlama çalışmasına konu olan alanlar, yapılan nüfus projeksiyonu sonucunda ortaya çıkan nüfus büyüklüğünün bir bölümünün yerleşeceği, mevcut planı da bulunan kentsel konut gelişme alanları arasında yer almaktadır.

2.2 SEKTÖREL GELİŞME ÖNGÖRÜLERİ VE İŞGÜCÜ

Aydın kenti, Nazilli ve Söke ilçe merkezleri ile birlikte Bölge Planı'nda öngörüldüğü gibi 'Ekonomisini Çeşitlendirmiş Merkez' olarak öne çıkmaktadır. Kent, sanayi ve hizmetler sektöründe çevresiyle güçlü ilişkilerini sürdürecektir. Kentin il sınırları içindeki ve ulaşım ağları üzerindeki konumu, merkez işlevinin bölgesel nitelik kazanmasını desteklemektedir. Sanayi sektörü ve başta ticaret olmak üzere, hizmetler sektöründeki gelişmeler kentin yakın çevresinde yoğunlaşmasını sürdürecektir.

Plan dönemi içinde, kuruluşu gerçekleşecek sanayi tesislerinin de etkisiyle sanayi sektöründe istihdamın artacağı, teknolojik gelişmelerin de desteklemesiyle hizmetler sektöründe işgücünün oransal olarak gerileyeceği, Aydın il sınırları içinde temel sektör olan tarım sektörünün de bugün sahip olduğu ağırlığını gelecek yıllarda da koruyacağı kabul edilmektedir. Mevcut eğilimin devam etmesi varsayılarak yapılan analizlerde, 2040 yılına gelindiğinde, günümüzde istihdam içinde payı % 33 düzeyinde olan Tarım Sektörü'nün, bu payını koruyacağı, Hizmetler Sektörü'nün payının % 46'dan % 31'lere gerileyeceği, Sanayi Sektörü'nün payının ise % 21'lerden % 36'lara yükseleceği beklenmektedir.

TÜİK 2013 yılı verilerine göre il genelinde var olan 1.020.957 kişilik toplam nüfus içinde mevcut istihdamın 656.226 kişi olduğu ve işsizlik oranlarının ise % 6,9 düzeyinde olduğu belirlenmiştir. İl geneline yönelik yapılan planlama öncesi analiz çalışmalarında 2040 yılı nüfus büyüklüğü 1.501.159 kişi olarak hesaplanmıştır. Plan dönemi içinde yaşanacak gelişmelerin de etkisiyle il sınırları içinde işsizlik oranının % 4,9'a gerileyeceği kabul edilmiş ve bu haliyle 2040 yılında toplam çalışan sayısının 989.954 kişi olabileceği öngörülmüştür.

Tarım sektöründe istihdamın, 2013 yılı verilerine göre 216.555 kişiden, 2040 yılına gelindiğinde 326.865 kişiye yükselecek olması, tarım sektöründe çalışanlar ve ailelerinden oluşan toplam nüfusun yaklaşık 500.000 kişiye ulaşması anlamını taşımaktadır. Plan dönemi içinde kırsal nüfusta gerilemenin yaşanacağına ilişkin veriler dikkate alındığında, tarım sektöründe çalışanların önemli bir bölümünün, kentsel nüfus içinde kabul edilen ilçe merkezlerinden karşılanacağı anlaşılmaktadır.

Sanayi sektöründe yaşanacak istihdam artışının önemli bir bölümünün Efeler, Söke ve Nazilli ilçe merkezleri ve organize sanayi bölgelerine yakın konumdaki diğer yerleşmelerde yaşamaması beklenmektedir. Bu kapsamda, önemli bölümü Efeler ilçesi ve diğer iki merkezinde olmak üzere, organize sanayi bölgelerine yakın diğer ilçe merkezleri ve yerleşmelerde düzenli nüfus artışının plan dönemi içinde sürecektir.

Hizmetler sektöründeki gelişmelerden kaynaklı istihdam ve nüfus artışının ise ağırlıklı olarak ekonomisini çeşitlendirmiş merkez niteliğine sahip olan Efeler, Nazilli ve Söke ilçelerinin yanı sıra, turizm yoğun merkez niteliğine sahip olan Kuşadası ve Didim ilçelerine yansması beklenmektedir.

2.3 MEKÂNSAL PROJESİYONLAR

İdari yargıda alınan karar sonrasında Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onay kararı kaldırılan Aydın-2040 Nazım İmar Planı kapsamında; ilçe merkezlerine yönelik yapılan nüfus kabullerinde, Efeler için mevcut plan kararlarıyla kent ile bütünleşmesi öngörülmüş yerleşmeler de dahil edilerek nüfus kabulleri gerçekleştirilmiştir. Yapılan çalışmalarda Efeler İlçesi 2040 yılı kentsel nüfusu (Aydın Kenti) için 355.000 kişi kabul edilirken, bu kabulün içine Çeştepe, Ovaeymir, Tepecik, Yeniköy, Kadıköy, Işıklı ve Kocagür mahalleleri de dahil edilmiştir. Kabul edilen bu nüfus büyüklüğü dikkate alınarak kente yönelik mekânsal projeksiyonlar yapılmıştır.

2.3.1 KONUT ALANLARI

Efeler ilçesinde mevcut konut alanlarında, kişi başına düşen konut alanı büyüklüğü 32 m² olarak belirlenmiştir. Mevcut eğilimin sürmesi durumunda, planın hedef yılı olan 2040 yılına gelindiğinde **355.000** kişiye ulaşması beklenen toplam nüfus için gerekli olan konut alanı büyüklüğü **1136** hektar olarak hesaplanmıştır. Yapılan değerlendirmeler sonucunda, mevcut uygulama imar planı bulunan konut alanlarının yaklaşık 307.000 kişinin ihtiyacını karşılayabileceği, 2040 yılına kadar yaklaşık 48.000 kişilik yeni konut alanına gereksinim duyulacağı belirlenmiştir.

Zeybek Mahallesi ve çevresinde bulunan ve Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasına konu olan alanlarda bulunan konut alanları, Efeler ilçesinde bulunan, henüz yapılaşmasını tamamlamamış, az sayıdaki bölgelerden biridir. Kentin çevresindeki alanların verimli tarım alanları olması, yeni gelişme alanı ihtiyacının ortaya çıkması halinde ihtiyacın karşılanmasını zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, planlı konut alanlarının daha özenli biçimde kullanılması, mevcut planı bulunan alanlarda nitelikli konut gelişme alanlarının oluşturulması giderek daha büyük önem kazanmaktadır. Bu nedenle, revizyon çalışması aşamasında mevcut planlı konut alanlarında var olan yapılaşma haklarının korunması ve bu alanlarda aynı yapılaşma haklarının daha nitelikli konut alanının ortaya çıkarılması ilkesel olarak benimsenmiştir.

Revizyon çalışmasına konu olan alanda var olan mevcut imar planında önerilmiş yapılaşma kararlarına bakıldığında; başlangıçta tüm alanda genel olarak 3 katlı, kısmen 2 katlı yapıların yer alacağı parsel düzeninde yapılaşmalar öngörülmüştür. Zaman içinde başta TOKİ alanı olmak üzere alanda yapılan plan değişiklikleriyle farklı kat yüksekliklerine sahip ada bazında konut uygulamalarının da gerçekleşmiştir. Yapılaşmasını tamamlamış az sayıdaki alanın yanı sıra, benzer biçimde ada bazında yapılaşmaya yönelik onaylanmış plan değişiklikleriyle de alanda başlangıçta tasarlanan sistemden uzaklaşma artmıştır.

Yapılan plan değişiklikleri de dikkate alınarak, mevcut uygulama imar planında konut alanları için öngörülmüş olan yapılaşma hakları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 2.2 Mevcut Uygulama İmar Planı Konut Yapılaşma Hakları

YÜKSEKLİK	TAKS	EMSAL	ALAN (m ²)	YAPILAŞMA (TAKS)	YAPILAŞMA (EMSAL)
H 6	0.42	0.84	182.576	76.682	153.364
H 9	0.45	1.35	715.050	321.773	965.318
H 21	-	1.40	11.034		15.448
H 24	-	1.87	10.523		19.678
H 24.5	0.50	1.49	6.509		9.698
H 24.5	0.40	1.41	24.799	9.920	34.967
H Serbest	-	1.60	26.956		43.130
H Serbest	-	2.50	6.061		15.153
Toplam			983.535		1.256.756

Yukarıda yer verilen tabloda gösterildiği üzere, plan değişikliğine konu olmamış, planda kütle çizimi yapılarak iki katlı yapılaşma öngörülmüş olan alanların toplam büyüklüğü 182.576 m², bu alanlarda ortalama TAKS 0.42, ortalama Emsal 0.84 olarak belirlenmiştir. Kütle çizilmiş ve 3 katlı yapılaşma öngörülmüş olan alanların toplam büyüklüğü ise 715.050 m² olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda ise ortalama TAKS 0.45, ortalama Emsal 1.35 olarak hesaplanmıştır.

Uygulama imar planı değişikliği yapılmış alanların (TOKİ dahil) toplam büyüklüğü ise 85.908 m² büyüklüğe erişmiştir. Bu değişikliklerde kütle düzenlemesinin yerini emsal düzenlemesi alırken, iki plan değişikliğinde emsal ile birlikte TAKS belirlemesi de yapılmıştır. Plan değişikliğine konu olmuş alanlarda ortalama Emsal 1.61 olarak hesaplanmıştır.

Alan genelinde, yapılmış plan değişiklikleri sonrasında ortaya çıkan Emsale konu toplam konut yapılaşma hakları 1.256.756 olarak hesaplanmıştır. Buna göre alanda ortalama büyüklüğü 120 m² olarak kabul edilen yaklaşık 10473 konut yer alabilecektir. Efeler için ortalama hane büyüklüğünün 3.11 olduğu kabulüyle hesaplandığında, **mevcut uygulama imar planının nüfus kapasitesi yaklaşık 32.570 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Nazım imar planı kararları açısından bakıldığında, planlama alanı içinde bulunan konut alanlarının 2 kat yapılaşmaya konu olan alanlarda brüt nüfus yoğunluğu 119 kişi/ha olarak ortaya çıkmaktadır. Bu yoğunluk değeri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca belirlenen yoğunluk gruplamalarında; Düşük Yoğunlukta (51-120 kişi/ha) gelişme konut alanı grubunda yer bulmaktadır. 3 kat yapılaşmaya konu alanlar ile bu alanlar içinde plan değişikliğine konu olmuş alanların genelinde ise brüt nüfus yoğunluğu 196 kişi/ha olarak ortaya çıkmaktadır. Bu yoğunluk değeri ise, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca belirlenen yoğunluk gruplamalarında; Orta Yoğunlukta (121-250 kişi/ha) gelişme konut alanı grubunda yer bulmaktadır. Plan değişiklikleri (TOKİ dahil) hesaplama dışında tutulduğunda, 3 katlı kütle önerilmiş alanlarda brüt yoğunluk değeri 193 kişi/ha olarak oluşmaktadır.

2.3.2 SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Ülkemizde planlama kararlarına yasal dayanak oluşturan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile asgari sosyal ve teknik altyapı standartları belirlenmiştir. Kişi başına büyüklüklerin belirlenmesinde yerleşmeler dört ayrı grupta ele alınmış olup Efeler ilçesinde standartların 150.001-500.000 grubunda ele alınması gerekmektedir.

Tablo 2.3 Sosyal ve Teknik Altyapı Standartları

ALTYAPI	NÜFUS GRUPLARI			
	0-75.000	75.001-150.000	150.001-500.000	500.001+
	STANDART (m ² /kişi)	STANDART (m ² /kişi)	STANDART (m ² /kişi)	STANDART (m ² /kişi)
EĞİTİM TESİSLERİ	6.50	6.50	6.60	6.60
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	10.00	10.00	10.00	10.00
SAĞLIK TESİSLERİ	1.50	1.50	1.50	1.60
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER	0.75	1.00	1.25	1.50
İBADET YERİ	0.50	0.50	0.75	0.75
TEKNİK ALTYAPI	1.00	1.25	1.50	2.00
TOPLAM	20.25	20.75	21.60	22.45

Kaynak: Mekansal Planlar Yönetmeliği

Günümüzde ilk kez planlanacak olan alanlarda geçerli olan standartlara uygun biçimde düzenleme yapılması zorunludur. Diğer yandan, mevcut imar planlarında yapılacak kısmi değişiklikler ya da revizyonlarda herhangi bir nüfus artışının gerçekleşmesi durumunda da artan nüfusun ihtiyacının güncel standartlar dikkate alınarak düzenlenmesi gerekmektedir.

Nazım İmar Planı revizyon çalışmasında, planlama alanında uygulama imar planında var olan konut alanlarının büyüklüğünde, toplam yapılaşma haklarında, nüfus kapasitesinde herhangi bir artış yapılmaması benimsenmiştir. Bu kapsamda, uygulama imar planı revizyon çalışmasında da bu çalışmada ortaya konulmuş yapılaşma hakları, nüfus kapasitesi arttırılmadan düzenleme yapılması gerekmektedir.

Alan içinde yaşaması öngörülen nüfus için gerekli olan sosyal ve teknik altyapı tesislerinden bazılarının alan sınırına yakın komşu konumda yer alması ya da bir bölümünün (hastane, lise, meslek lisesi, öğrenci yurtları, huzurevi vb.) kentin farklı bölümlerinde yer seçmiş olması nedeniyle, alanda yaşayacak nüfusun sosyal ve teknik altyapı tesisi ihtiyacının tamamının alan sınırları içinde karşılanması söz konusu olmayacaktır.

Revizyon çalışmasında yapılan değişikliklerle bir yandan bazı yollarda yol genişliği arttırılırken, diğer yandan yol sayısı azaltılması hedeflenmiş olup, toplam yol alanında azalma yaşanırken, bu alanların sosyal ve teknik altyapı tesislerinin kişi başına standartlarının yükseltilmesinde kullanılması benimsenmiştir. Böylelikle planlama alanı içinde var olan plan nüfusu arttırılmazken, kent bütününde yapılmış planlamada alan içinde düzenlenmiş kişi başına düşen sosyal ve teknik altyapı standartları arttırılması sağlanmış olacaktır.

2.4 EŞİK VE YERLEŞİLEBİLİRLİK SENTEZİ

Efeler ilçesi geneline yönelik planlama öncesi bütüncül analiz ve sentez çalışmaları, alınan yargı kararları gereğince Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından onay kararı kaldırılmış olan ve yargı kararının gereğinin yerine getirilmesi sonrasında yeniden onaylanarak yürürlüğe girmesi beklenen Aydın-2040 Nazım İmar Planı kapsamında gerçekleştirilmiştir. Bu bölümde yer verilen Efeler ilçe geneline yönelik bilgiler bu plan çalışması öncesinde yapılmış olan Analiz ve Sentez çalışmalarından faydalanarak hazırlanmıştır.

2.4.1 EŞİK ANALİZİ

Aydın il geneline yönelik Nazım İmar Planı çalışması kapsamında yapılan analizlerde, il sınırları içinde varlığı belirlenmiş olan eşikler üç grupta ele alınarak oluşturulmuştur. Bunlar; “Doğal Eşikler”, “Kaynak Potansiyeline Dayalı Eşikler” ve “Yasal Eşikler” olarak sınıflanmıştır.

Doğal Eşik Analizi: İl genelinde belirlenen doğal eşikler olarak eğim ve jeolojik etüt verileri kullanılmıştır. Buna göre eğimi % 40’ın üzerinde olan alanlar ve Jeolojik açıdan yerleşime uygunluğu 5. derece olan alanlar, yerleşim amaçlı kullanılamayacak, 1. derece doğal eşikler olarak belirlenmiştir. Yapılaşma ve altyapı maliyetlerinin yükseldiği, yerleşime açılması sorunlu alanlardan olan, eğimi % 30-40 arasında olan alanlar ve jeolojik açıdan yerleşime uygunluğu 4. derece olan alanlar, 2. derece doğal eşikler olarak belirlenmiştir. Yapılaşma ve altyapı maliyetinin, eşik bulunmayan alanlardan yüksek olduğu, ikinci derece doğal eşik bulunan alanlarından daha düşük maliyetle yapılaşmaya konu olabilecek, eğimi % 20-30 arasında olan alanlar ile jeolojik açıdan yerleşime uygunluğu 3. derece olan alanlar ise 3. derece doğal eşikler olarak tanımlanmıştır.

Kaynak Potansiyeline Dayalı Eşik Analizi: Yapılan analizlerde, sınırlamaların aşılmasıyla ekonomik değil, ekolojik maliyetlerin arttığı alanlar bu kapsamda ele alınmıştır. Tanımlanan eşiklerin bir bölümü yasal düzenlemelerle de korunan alanlar olmaları nedeniyle, doğal eşikler ile yasal eşikler arasında, farklı bir sınıflamada ele alınmaları tercih edilmiştir. Bu kapsamda, planlama kararlarının üretilmesi aşamasında tümüyle yapılaşma kararları dışında kalması gerekli olan, ekolojik açıdan öne çıkan orman alanları, sulak alanlar, göller ve akarsular, milli park alanları ve tabiat parkı alanları 1. derece eşik olarak sınıflanmıştır. Tarımsal amaç taşımayan yetişmiş ağaçlık alanlar, mera alanları ve nitelikli tarım alanları (mutlak tarım, dikili tarım, özel ürün alanları) ve tarımsal sınıflamasına bakılmaksızın, “Büyük Ova” olarak koruma altına alınmış olan alanlar ikinci derece eşikler olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar zorunlu durumlarda, mevzuatta düzenlenmiş hükümler doğrultusunda, sınırlı düzeyde yapılaşma amacıyla kullanılabilecek alanlardan oluşmaktadır. Üçüncü derece eşik olarak marjinal tarım alanları belirlenmiştir. Bu alanlar, planlama kararlarının üretilmesi aşamasında gelişme alanları için eşik dışı alanların yeterli olmaması durumunda öncelikle kullanılabilecek alanlardır. Kaynak potansiyeline dayalı eşik oluşturmayan alanlar, tarım arazileri dışında kalan, orman, mera vb. diğer eşiklerin de

bulunmadığı, mevcut yerleşim alanları, kentsel boşluklar vb. kullanımların bulunduğu alanlardır.

Yasal Eşik Analizi: Bu analiz çalışmasında, yasal düzenlemelerle kentsel gelişme amaçlı kullanımı yasaklanmış, kısıtlanmış alanlara ilişkin analiz çalışması gerçekleştirilmiştir. 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kararlarıyla koruma altına alınmış, kentsel ve kırsal gelişme alanı olarak kullanılamayacak olan 1. Derece Arkeolojik Sit, 1. Derece Doğal Sit alanları ve Tarihi Sit alanları 1. derece eşik olarak tanımlanmıştır. Mevzuat kapsamında mevcut yapılaşmaların varlığını sürdürebildiği, kısıtlamalı olarak yerleşim alanı olarak kullanımının sürebileceği 2. derece arkeolojik sit alanları ve ilke kararları ile turizm vb. kısıtlı kullanım türleri için kullanımı olanaklı kılınmış olan 2. derece doğal sit alanları 2. derece eşik olarak tanımlanmıştır. Koruma amaçlı planlama çalışmaları sonucunda, kontrollü biçimde kentsel gelişme amaçlı kullanımı olanaklı olan 3. Derece arkeolojik ve doğal sit alanları ile kentsel sit alanları ise 3. derece eşik olarak tanımlanmıştır. 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” uyarınca yeni fonksiyon önerisi geliştirilemeyecek askeri alanlar ve askeri yasak bölgeler de 1. derece yasal eşik oluşturan alanlar olarak kabul edilmiştir. İlgili mevzuat uyarınca, kısıtlamalara tabi olan askeri güvenlik bölgeleri ise ikinci derece eşik olarak kabul edilmiştir.

Su kaynaklarının, yapılaşmaya kapalı tutulması gerekli olan mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları “İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik” hükümleri doğrultusunda 1. derece eşik olarak tanımlanmıştır. Mevzuat uyarınca belirli kısıtlamalar dikkate alınarak sınırlı biçimde yapılaşmaların olanaklı olduğu orta mesafeli koruma alanları ikinci derece eşik olarak tanımlanırken, kontrollü biçimde yapılaşmaya olanaklı olan uzun mesafeli koruma alanları ise 3. derece eşik olarak tanımlanmıştır. Tarım alanlarına yönelik geliştirilmiş sulama projeleri için kullanılan, fiziksel olarak yapılaşmaya kapatılması zorunlu olan baraj ve göletlerin maksimum su kotunu oluşturan alanlar 1. derece eşik olarak tanımlanırken, tarım topraklarının, kabiliyet sınıfına bakılmaksızın mutlak tarım alanına dönüşmesini sağlayan sulama projelerinin sınırları 2. derece eşik olarak tanımlanmıştır.

2.4.2 EŞİK SENTEZİ

Aydın-2040 Nazım İmar Planı çalışması kapsamında, Doğal Eşik Analizi, Kaynak Potansiyeline Dayalı Eşik Analizi ve Yasal Eşik Analizi olmak üzere üç farklı grupta ele alınarak gerçekleştirilen eşik analizi çalışmalarının sonuçları CBS olanakları kullanılarak bir araya getirilmiş ve “Eşik Sentezi” çalışması gerçekleştirilmiştir. Eşik analizi çalışmalarında üç başlık altında, 3 kademeli olarak ele alınmış olan eşikler, Eşik Sentezi çalışmasında bir araya getirilmiş, Aydın il genelinde planlama kararları açısından 1. derece eşik oluşturan alanlar, 2. derece eşik oluşturan alanlar ve 3. derece eşik oluşturan alanlar belirlenmiştir.

Efeler ilçesinde ortaya çıkan eşik sentezi sonuçlarının alansal ve oransal dağılımına bakıldığında ikinci derece eşiklerin % 56,67 oranıyla ilk sırada yer aldığı, bunu % 35,50 oranıyla birinci derece eşiklerin izlediği görülmektedir. İlçe sınırları

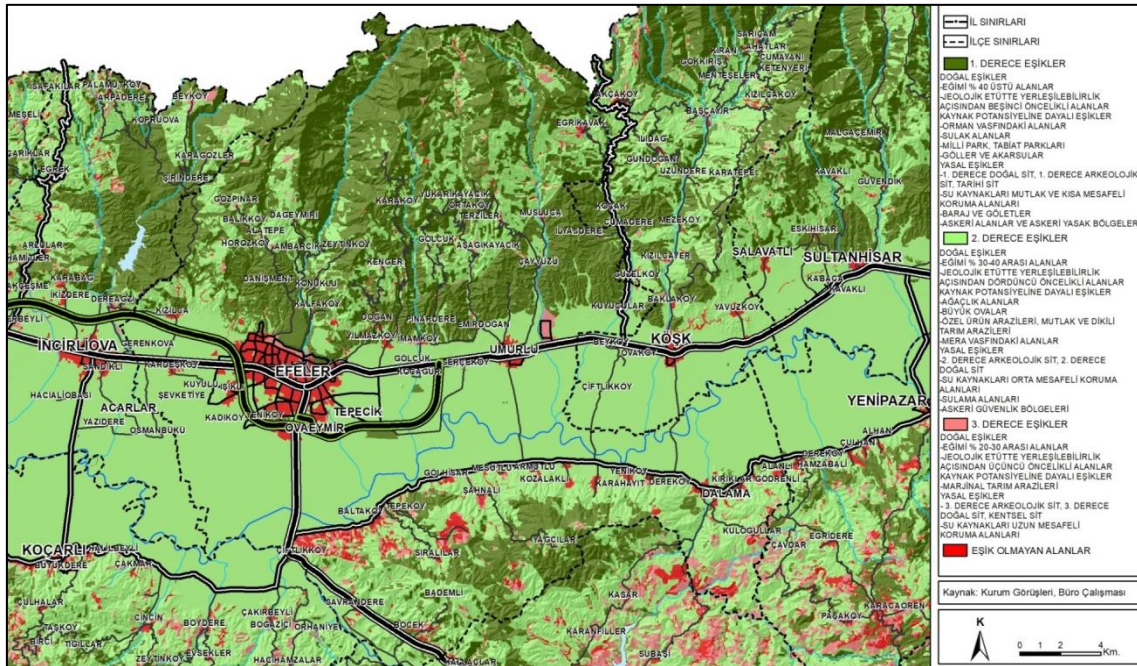
içinde üçüncü derece eşikler oldukça sınırlı düzeyde (% 2,57) ortaya çıkarken, eşik oluşmayan alanların ise % 5,26 düzeyinde olduğu görülmektedir. Yapılan Eşik Sentezi çalışmaları sonucunda Efeler ilçesinde ortaya çıkan alansal büyüklükler ve toplam ilçe alanı içindeki oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 2.4 Efeler İlçesi Eşik Sentezi Verileri

	Birinci Derece Eşikler		İkinci Derece Eşikler		Üçüncü Derece Eşikler		Eşik Dışı Alanlar	
	Alanı (ha)	Oranı (%)	Alanı (ha)	Oranı (%)	Alanı (ha)	Oranı (%)	Alanı (ha)	Oranı (%)
EFELELER	21678.28	35.50	34603.09	56.67	1571.30	2.57	3209.64	5.26

Yukarıdaki tabloda sayısal değerler halinde verilen Efeler ilçesi sınırları içindeki eşiklerin dağılımı ve konumlanması, Eşik Sentezi çalışmasının Efeler ilçesine ilişkin bölümü alınarak oluşturulan sonuçlar aşağıdaki haritada gösterilmiştir.

Şekil 2.1 Efeler İlçesi Eşik Sentezi



Efeler ilçesinin yüksek eğim düzeyine sahip, bir bölümü orman alanı olan kuzey bölümleri ağırlıklı olarak birinci derece eşiklerden oluşmaktadır. Aydın Dağları'nın bir parçası olan bu bölümde, eğimin düştüğü, tarımsal amaçla kullanılan vadi alanlarında ikinci derece eşikler oluşurken, üçüncü derece eşik alanları oldukça az düzeydedir. Bu tablonun ortaya çıkmasında, bölgede yüksek rakımlara kadar, eğim düzeyine bakılmaksızın tarımsal faaliyetlerin sürdürülüyor olması etkili olmuştur.

Aydın kentinin güneyinde kalan, mutlak tarım alanı niteliğine sahip ova alanları ise yerleşim alanları dışında tümüyle 2. derece eşik olarak belirlenmiştir. Kentin doğusunda bulunan Organize Sanayi Bölgesi'nin de 2. Derece eşik alanı üzerinde kurulduğu ve gelişmesini sürdürdüğü görülmektedir.

2.5 FİZİKSEL VE DOĞAL YAPI SENTEZİ

Aydın-2040 Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan, temel verilerin bir araya getirildiği Fiziksel ve Doğal Yapı Sentezi çalışmasında Efeler İlçesi bölümü, veri çeşitlenmesinin en yoğun olduğu bölümü oluşturmuştur. Arazi kullanım verileri açısından bakıldığında, konut alanlarının yanı sıra organize sanayi bölgeleri, küçük sanayi siteleri, ticaret alanları, üniversite yerleşkesi, jeotermal enerji tesisleri, askeri alanlar çeşitlenmeyi arttıran veriler arasında yer almaktadır.

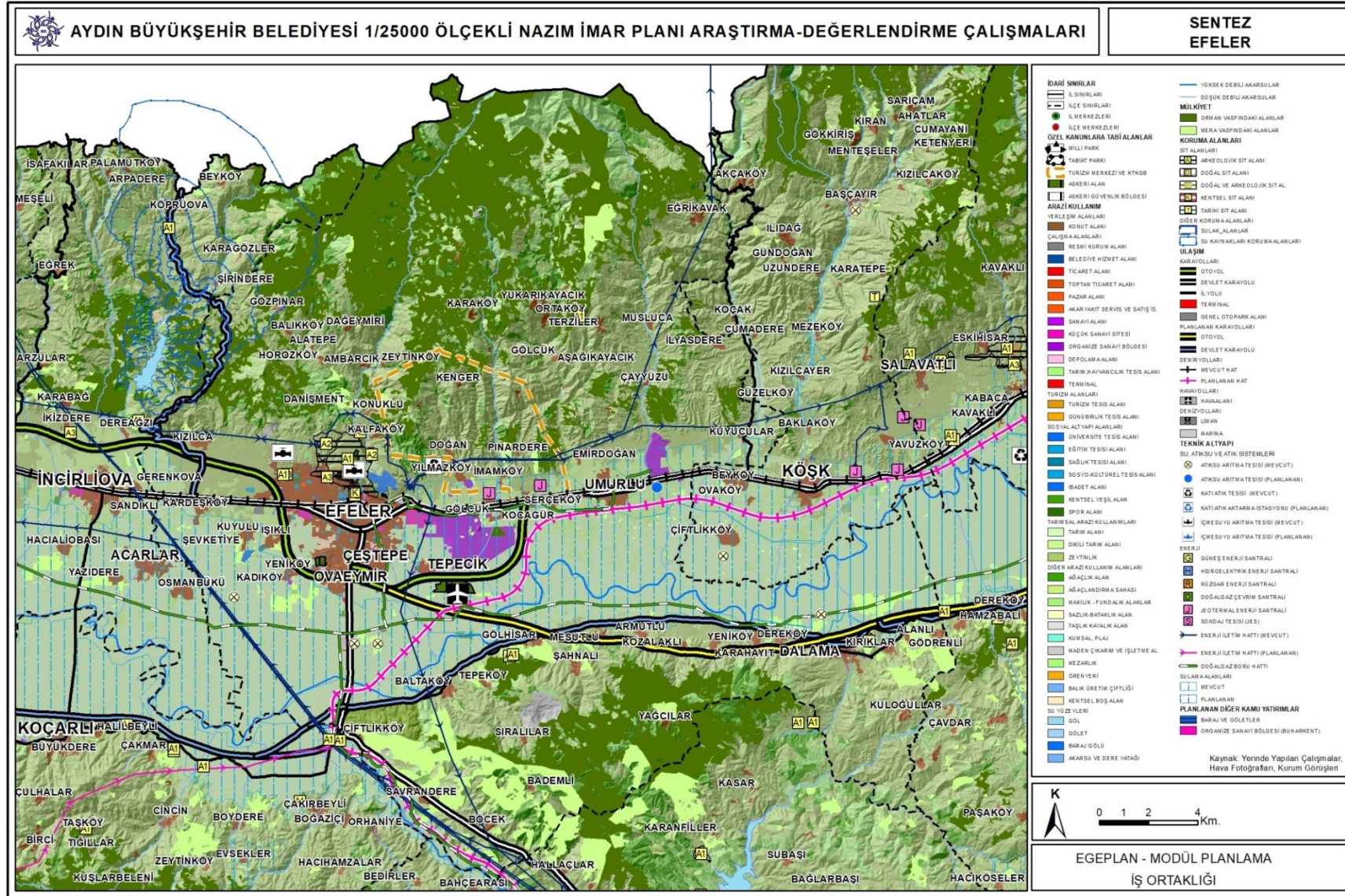
Kentsel kullanımların dışında bakıldığında; mevcut arazi kullanım verilerinin büyük bölümünü tarım alanları, orman alanları ve mera alanlarının oluşturduğu, yapılan karşılaştırma analizleri sonucunda, orman mülkiyetinde olmayan ağaçlık alanların da sentez çalışması içinde belirgin ve yaygın biçimde yer aldığı görülmektedir. İl Nazım İmar Planının arazi kullanım kararlarının verilmesinde belirleyici olacak Sentez çalışmasının Efeler ilçesine ilişkin bölümünde alan kullanımlarının yanı sıra, alansal kullanımın niteliğini ve sınırlarını belirginleştirecek yatırım kararlarına da yer verilmiştir. Bu kapsamda Efeler ilçesinin ova bölümünde geliştirilmiş sulama projesinin, tarımsal amaçla sulanan/sulanacak alanlar tanımlanmıştır.

Mevcut arazi kullanım durumunun yanı sıra, bu veri ile karşılaştırılarak bir arada sınır gösterimiyle tanımlanan alanlar arasında sulama alanlarının yanı sıra sit alanları ve termal turizm alanı sınırları yer almıştır.

Efeler ilçesi, gerek mevcut ulaşım kararları ve gerekse projelendirilmiş ulaşım kararları açısından en çok verinin bir araya geldiği alandır. Bu kapsamda; il sınırları içindeki tek havaalanının yanı sıra, mevcut ve planlanan otoyol, çevre yolu, devlet karayolu ve il yolu güzergâhları Sentez’de yer alan veriler arasındadır. Benzer biçimde mevcut İzmir-Aydın-Denizli demiryolu güzergahı ile birlikte, Efeler’den başlayarak doğuda Denizli’ye Dinar ilçesine kadar projelendirilmiş olan hızlı tren güzergahı ve bu hat ile birleşen proje halindeki Efeler-Çine-Güllük demiryolu güzergahlarına da Sentez çalışmasında yer verilmiştir.

Altyapı tesislerine yönelik veriler açısından da Efeler ilçesi öne çıkan alanlardandır. Bu kapsamda; mevcut içmesuyu ve atıksu arıtma tesisleri, planlanan atıksu arıtma tesisleri, doğalgaz boru hatları, mevcut ve planlanan enerji nakil hatlarına Sentez haritasında yer verilmiştir.

İlçe sınırları içinde mevcut içme ve kullanma suyu amaçlı baraj bulunmasa da, İncirliova ilçesi sınırları içinde bulunan İkizdere Barajı’nın belirlenmiş koruma kuşakları da Sentez haritasının Efeler ilçesi bölümünde yer alan veriler arasındadır. Yapılan Fiziksel ve Doğal Yapı Sentezi çalışması kapsamında hazırlanmış olan Efeler İlçesi Sentez Haritası aşağıda Şekil 2.3’de verilmiştir.



Şekil 2.3 Efeler İlçesi Sentez Haritası

2.6 ZEYBEK MAHALLESİ SENTEZ HARİTASI

İlçe geneline yönelik yapılmış kapsamlı sentez çalışmalarının yanı sıra Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasına konu olan Zeybek Mahallesi ve çevresindeki alanlara yönelik, plan kararlarını yönlendirecek Sentez Haritası hazırlanmıştır.

Sentez çalışmasında, İlçe geneline yönelik hazırlanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt verileri, güncel arazi kullanım verileri, mevcut kadastro parselleri dikkate alınarak, imar uygulaması görmüş ifrazlı parseller ile ifrazsız parsellere ait veriler, karayolu kamulaştırma sınırı ve eğim verileri kullanılmıştır.

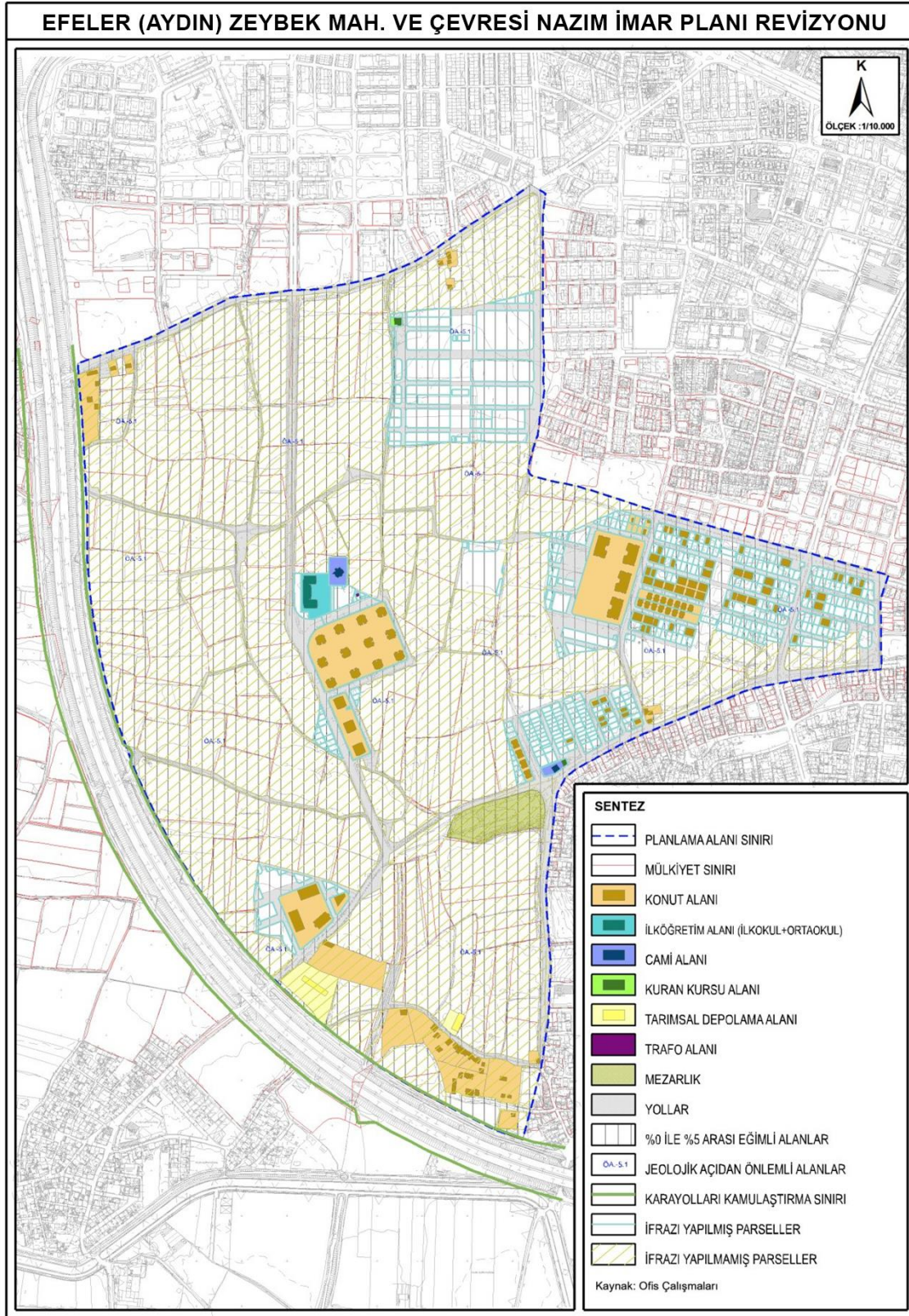
Planlama çalışmasına konu olan alan içinde Sentez haritasına yansıyan arazi kullanım verilerine bakıldığında, alanın kuzeybatısında ve güneyinde, kentsel gelişme öncesinden kalan, ağırlıklı olarak kırsal nitelikli yerleşme oluşumu ve yapılaşmaların bulunduğu görülmektedir. Güneyde var olan, geçmişte köy tüzel kişiliği bulunan Yeniköy yerleşmesinin yerleşik alanının bir bölümünü oluşturan alanlar, bu kapsamda en geniş alanı oluşturmaktadır. Diğer kırsal nitelikli yapılaşmalar ise Aydın kent merkezinden Işıklı yerleşmesine ve Kadıköy yerleşmesine bağlantı sağlayan ulaşım aksları üzerinde gerçekleşmiş sınırlı sayıda parseli kapsayan yapılaşmalardır.

Planlama alanı içinde konut yapılaşmalarının yanı sıra, kırsal kullanıma yönelik az sayıda depolama/hayvancılık amaçlı yapılmış tarımsal yapı bulunurken, Kadıköy yerleşmesinin Mezarlığı da bir başka kullanım alanını oluşturmaktadır. Planlama alanında yapılaşmaların başlamasının da etkisiyle tarımsal amaçlı kullanım giderek azalmış, geçmişte tarım alanı olan alanlar kentsel boşluk niteliği kazanmıştır.

Planlama alanı içinde bulunan ve planlama kararları doğrultusunda yapılaşmış alanlara bakıldığında üç farklı bölge dikkat çekmektedir. Bu bölgelerden ilki, alanın geometrik ortasında olduğu söylenebilecek olan TOKİ konutlarının bulunduğu alandır. TOKİ alanının dışında, planlama alanı sınırlarının doğu kesiminde parsellasyon planları tamamlanmış ve parsel ölçeğinde yapılaşmaların sürdüğü bölge ve güneybatıda Kadıköy yolu üzerinde plan değişikliği yapılması sonrasında 8 katlı olarak yapımı gerçekleşmiş konut yapılaşmalarının bulunduğu yapı adası diğer iki bölgeyi oluşturmaktadır.

Planlama alanı içinde ifrazlı konut alanları, alanın doğusunda yoğunlaşırken, alanın kuzeyinde de bir bölüm alanda imar uygulamaları tamamlanarak imar parselleri oluşturulmuş bölüm bulunmaktadır. İfrazı yapılmış diğer alanlar ise TOKİ konutlarının bulunduğu bölge ile Kadıköy yolu üzerinde 8 katlı konut yapılaşmasına konu olmuş bölgedir.

Planlama alanı genelinde eğim düzeyi düze yakın olup, % 0-5 arasında değişmektedir. Planlamaya esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışmasında ise alanın tamamı Önemli Alan olarak belirlenmiştir. Planlama alanına yönelik hazırlanmış olan Sentez Haritası aşağıda verilmiştir.



Şekil 2.4 Planlama Alanı Sentez Haritası

3 REVİZYON GEREKÇELERİ VE PLANLAMA KARARLARI

3.1 REVİZYON GEREKÇELERİ

Aydın kentine ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında bulunan gelişme alanlarından bir bölümünü içeren alanda kısmi olarak revizyon çalışması yapılmasını zorunlu hale getiren gelişmeler ve revizyon içeriği aşağıda başlıklar halinde açıklanmıştır. Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları, Aydın kent bütünü içinde iki yönde tamamlanmış yapılaşmalar (kuzey ve doğu) ile iki yönde (batı ve güney) Otoyol ile tanımlanmış olup, sahip olduğu niteliklerle, çevresindeki alanlardan farklılaşmakta ve net olarak ayrıştırılabilmektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında revizyon yapılmasını zorunlu hale getiren gerekçeler aşağıda başlıklar altında ele alınarak değerlendirilmiştir.

3.1.1 KAMUSAL YATIRIM KARARLARINDAN KAYNAKLI GEREKÇELER

Planlama çalışmasına konu olan alanda TOKİ tarafından toplu konut yapılması sonrasında, yapılaşma talepleri hız kazanmış, alan genelinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca imar uygulamalarının tamamlanması ihtiyacı artmıştır. Diğer yandan, planlama alanının batı sınırını oluşturan Çevre Yolunun batısında kalan Işıklı yerleşmesi çevresinde var olan kamu arazilerinde geniş alan kullanımı gerektiren bazı kamu kurumları tarafından yatırım kararları alınmıştır.

Işıklı ve Şevketiye yerleşmelerinin yerleşik alanlarına bitişik konumda geçmiş yıllarda yapımı gerçekleşmiş, Veteriner Fakültesi, Öğrenci Yurtları gibi kullanımlara ek olarak Şehir Hastanesi için yer seçimi yapılmış, planlar onaylanmış, inşaat aşamasına gelinmiştir. Bunun yanında aynı bölgede Aydın İl Emniyet Müdürlüğü, Tarım İl Müdürlüğü gibi bazı kurumların da yer seçimi kararı alması nedeniyle bu alanda bütüncül planlama gereksinimi artmıştır. Bu kapsamda, bir yandan alana yönelik planlama çalışması için çalışmalara başlanırken, diğer yandan söz konusu alana erişim için güçlü ulaşım bağlantılarının kurulması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Günümüzde Işıklı yerleşmesi ile Aydın kenti arasında var olan tek bağlantı, planlama alanının kuzey sınırını oluşturan Işıklı Bulvarı'dır. Bu aks, mevcut planlarda her ne kadar 20 metre genişlikte planlı olsa da, Çevre Yolunun batısında kalan bölümüyle Işıklı yerleşmesinin yerleşik alanı içinden geçtiğinden, aynı genişlikte açılma ve ihtiyacı karşılama olanağının bulunmadığı belirlenmiştir.

Bu kapsamda Işıklı yerleşmesinin güneyinde ve batısında yapılan yer seçimleriyle yoğunlaşan ve Şehir Hastanesi gibi çok yoğun trafik yaratması olası olan tesislere erişim için yeni ve güçlü bir ulaşım bağlantısı oluşturmak amacıyla planlama çalışması yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu zorunluluk bir yandan Çevre Yolunun doğusunda, planlı alanlarda revizyon yapılmasını gerektirirken, diğer yandan Çevre Yolunun batısında bulunan alanlara yönelik bütüncül ilave imar planı çalışması yapılmasını gerektirmektedir.

Bu kapsamda, Aydın-Muğla karayolundan planlama çalışmasına konu olan alan sınırlarına kadar uzanan Çevre Bulvarı'nın Otoyol sınırında sonlanmasına yönelik

mevcut plan kararlarında değişiklik yapılması, revizyona konu olan alan içinde yolun henüz uygulama görmemiş bölümlerinde güzergah değişikliği yapılması, bu aksın Otoyolu bir alt geçitle geçerek batıdaki bölgelere erişimi sağlayacak biçimde düzenlenmesi düşüncesi ortaya çıkmıştır.

Bu düşüncenin yaşama geçmesi sonucunda, planlama alanı içinde düzenlenecek bu aks ile Şehir Hastanesi alanı ile bu tesis yakınında mevcut eğitim tesislerine ve önümüzdeki yıllarda bu bölgede yerleşecek olan diğer kamu kurumlarına ait tesislere kolay ve güçlü erişimi sağlayacaktır. Söz konusu aks, günümüzde yürürlükte olmayan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında da öngörülmüş olup, aynı çalışmada aksın kentin kuzey kesimlerine bağlantı sağlayacak biçimde güney-kuzey yönlü olarak da devam ettirilmesi öngörülmüştür.

3.1.2 UYGULAMAYA YÖNELİK TALEPLERDEN KAYNAKLI GEREKÇELER

Nazım İmar Planı revizyon çalışmasına konu olan alanın tamamında hazırlanmış olan uygulama imar planında konut alanlarında benzer ada düzenlemeleri yapılmış ve parsel bazında, 2 katlı ve 3 katlı, taban alanı % 40-45 civarında olan kütle tasarımlarıyla gelişmenin gerçekleşmesi öngörülmüştür. Plan genelinde ada derinlikleri 40-45 metre aralığında düzenlenirken, bu adalarda iki yönlü parsel düzeninde yapılaşma öngörülmüştür. Yapılan düzenlemede minimum ön, yan ve arka bahçe düzenlemeleri yapılmıştır.

Mevcut ada ve parsel düzeni ile planlama alanının doğu kesiminde kısmen uygulamalar gerçekleştirilirken, son yıllarda yeni arayışlar artmış, planın farklı bölgelerinde benzer içerikte plan değişikliği talepleri oluşmaya başlamış, bu taleplerin bir bölümü onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Yapılan değişikliklerle genel olarak birden fazla ada birleştirilirken, uygulamada kullanılacak ada genişlikleri arttırılmış, aynı yapılaşma emsalinin daha fazla kat sayısı ile kullanılması sonucunda, taban alanlarının azaltılması, daha geniş bahçe alanlarının elde edilmesi amaçlanmıştır.

Tamamı 3 katlı ve 2 katlı olarak planlanmış olan alanın içinde TOKİ tarafından yapılan plan değişikliği sonucunda gerçekleşen ada birleştirmeleri, 10 katlı yapılaşmaya gidilmesi, bölgedeki değişim taleplerini daha da arttırmıştır. Yapılan plan değişiklikleri sonucunda yapımı gerçekleşen bloklarda 8 katlı yapılaşmaların tercih edildiği görülmektedir.

Ortaya çıkan eğilim, planlama çalışmasına konu olan alanda plan değişikliği taleplerinin artmasına neden olurken, noktasal plan değişiklikleri sonucunda ise plan kurgusunda bozulmaların yaşanması kaçınılmaz hale gelmektedir. Bu nedenle, var olan eğilim de dikkate alınarak alan genelinde bütüncül revizyon çalışması yapılması zorunlu hale gelmiştir.

3.2 PLANLAMA KARARLARI

Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasına konu olan alanlarda var olan plan kararları yukarıda Revizyon Gerekçeleri bölümünde tanımlanan gerekçeler dikkate alınarak revize edilmiştir. Revizyon çalışması kapsamında, bölgede değişen talepler, ulaşım bağlantılarında ortaya çıkan değişiklik ihtiyacı ve bisiklet yollarına ilişkin düzenlemede olduğu gibi, mevzuat değişiminden kaynaklı düzenlemelere gidilmiştir. Amaçlanan revizyon kararlarının bir bölümü nazım imar planı kararlarına doğrudan yansıtılırken, bir bölümünün ise uygulama imar planı revizyonu ile gerçekleştirilmesi gerekecektir.

Revizyon çalışmasında kararlar geliştirilirken ilkesel olarak alanda var olan konut alanı ve ticaret alanı gibi alan kullanımlarında var olan büyüklüklerin korunması benimsenmiştir. Bu kapsamda, mevcut uygulama imar planında var olan toplam yapılaşma haklarının arttırılmadan korunması, **32.570 kişi** olarak belirlenen uygulama imar planı nüfus kapasitesinde artışa gidilmemesi benimsenmiştir. Yapılan kapasite hesaplamasında, ortalama konut büyüklüğü 120 m² olarak kabul edilirken, ortalama hane büyüklüğü ise 3.11 kişi olarak kabul edilmiştir. Uygulama imar planı revizyonu aşamasında da bu değerler dikkate alınarak, bu raporda ortaya konulmuş olan ortalama TAKS ve Emsal değerleri esas alınarak düzenleme yapılacaktır.

1/1000 ölçekli planda var olan alansal büyüklükler dikkate alınarak yapılan düzenlemeler sonucunda, bir yandan kazanılmış yapılaşma hakları korunurken, diğer yandan alanda nüfus artışı yaşanmasının da önüne geçilmiştir. Konut alanlarında son yıllarda bölgeye yönelik talepler de dikkate alınarak daha geniş yapı adalarına dönüşümün önünün açılması da ilkesel olarak benimsenmiştir.

Revizyon aşamasında benimsenen bir diğer ilke ise var olan sosyal donatı alanlarının büyütülmesi, alanda var olan donatı standartlarının arttırılmasıdır. Bu kapsamda, donatı alanlarının bir bölümünde büyütme gerçekleştirilmiştir. Planlama alanında yeşil alanların çok parçalı yapısının iyileştirilmesi, daha az parçalı, daha geniş yeşil alan düzenlemelerinin gerçekleştirilmesi de ilkesel olarak benimsenmiştir.

Ulaşım kararlarına yönelik ilkesel olarak benimsenen kararlar arasında, konut alanlarına servis veren yolların genişliğinin, uygulama imar planı aşamasında olası kat artışları da dikkate alınarak arttırılması ve alan genelinde bisiklet yolu ağı oluşturulması amacına uygun düzenlemelerin yapılması yer almaktadır.

Planlama alanı sınırları içindeki alanlar İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda Önemli Alan 5.1. (Ö.A. 5.1) "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" olarak belirlenmiştir. Adı geçen raporda yer verilen ve yapılaşma aşamasında dikkate alınması gerekli tüm önlemlere uygulama imar planının kararları arasında yer verilmesi ve yapılaşmalar aşamasında uyulmasını zorunlu kılan plan notu düzenlemesine gidilmiştir.

3.2.1 KONUT ALANLARINA YÖNELİK KARARLAR

Revizyon imar planı sınırları içinde bulunan konut alanlarının, ana ulaşım arterleriyle birbirinden ayrılan bölümler içinde, mevcut plandaki oranlarıyla korunması benimsenirken, yapılan düzenlemede ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılacak olması da dikkate alınmıştır. Konut alanlarındaki yapılaşma yoğunlukları, mevcut uygulama imar planında öngörülmuş yapılaşma haklarından yola çıkılarak hesaplanmış, Orta Yoğunlukta ve Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak düzenlenmiştir. Alan içinde var olan mevcut yapılaşmaların olduğu bölümlerde ise Orta Yoğunlukta ve Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı olarak düzenleme yapılmıştır.

Mevcut imar planında 3 katlı yapı yüksekliği ile kütle düzenlemesi yapılmış bölümlerde yapılan hesaplamalar sonucunda bu alanlarda ortaya çıkan brüt yoğunluk değerinin 193 kişi/ha olduğu ve bu değer Orta Yoğunlukta Konut Gelişme Alanı için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenmiş 121-250 kişi/ha yoğunluk aralığı içinde kaldığı belirlenmiştir. Benzer biçimde, uygulama imar planında 2 katlı kütle düzenlemelerinin yapıldığı alanlarda yapılan yoğunluk hesaplamalarında brüt yoğunluğun 119 kişi/ha olduğu ve bu değer de ilgili mevzuatta Düşük Yoğunlukta Konut Gelişme Alanları için öngörülen 51-120 kişi/ha yoğunluk aralığı içinde kaldığı belirlenmiştir.

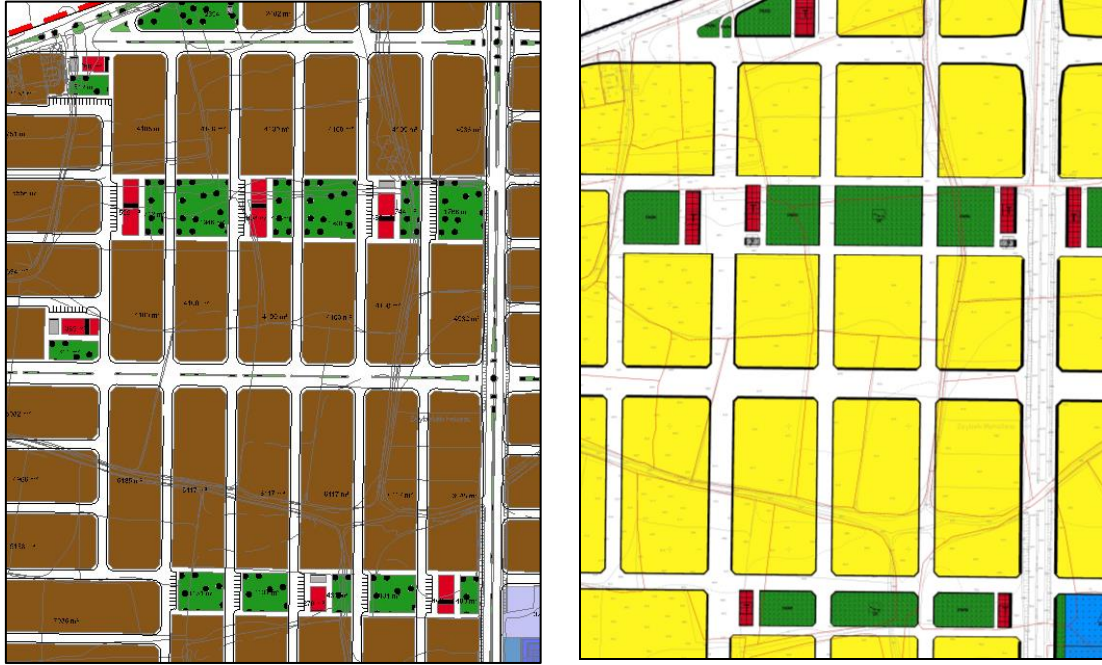
Konut alanları içinde gerek 1/5000 ölçekte ve gerekse 1/1000 ölçekte yapılmış olan plan değişiklikleri hazırlanan revizyon çalışmasında dikkate alınarak düzenleme yapılmış, değişikliklere benzer kat yüksekliği düzenlemelerinin yapılması olasılığı da dikkate alınarak, konut alanlarına servis veren yolların genişliklerinin de artırılması benimsenmiştir. Yapılan düzenlemelerle uygulama imar planındaki yapı adası oluşumlarının mevcut eğilim doğrultusunda daha geniş tasarlanmasının önü açılmış, gelecekte bu amaçla ortaya çıkması olası nazım imar planı değişikliklerinin de önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Nazım imar planı revizyonu ile 2 katlı yapılaşma öngörülen ve imar uygulaması tamamlanmış alanlar dışında kalan bölgelerde, yapı adalarının cephe aldığı ve genişlikleri 10 metre ile sınırlı olan sokakların sayısının genel olarak azaltılması ve adaların cephe aldığı yolların genişliğinin 12 metreye çıkarılması benimsenmiştir. Bunun yanı sıra alan içinde toplayıcı yol niteliğine sahip olacak, bisiklet yolu eklenmiş 18 metre genişlikte yol düzenlemesi de yapılarak ulaşım akslarının kademelenmesi amaçlanmıştır.

Nazım imar planı revizyonu ile bir yandan bölgede var olan eğilim doğrultusunda uygulama imar planında bütüncül bir yeni tasarımın önü açılırken, diğer yandan azalan yol alanlarının, öneri yolların genişletilmesinde ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının arttırılmasında kullanılması sağlanmıştır.

Aşağıdaki şekillerde, mevcut uygulama imar planı yapı adaları ile nazım imar planı revizyonu sonrası hazırlanacak uygulama imar planında ortaya çıkması olası ada formları karşılaştırmalı olarak verilmiştir.

Şekil 3.1 Uygulama İmar Planı Ada Oluşumu İle Öneri Ada Oluşumu Karşılaştırması



Nazım İmar Planı Revizyonu çalışması sonrasında alana yönelik olarak hazırlanacak olan uygulama imar planı revizyonu çalışmasında alan genelinde kapasite nüfus olarak belirlenmiş olan 32.570 kişilik nüfus büyüklüğünü aşacak düzenlemeye gidilmeyecektir. Uygulama imar planı aşamasında nüfus kapasitesinin hesaplanmasında ortalama konut büyüklüğü 120 m² olarak kabul edilirken, ortalama hane büyüklüğü ise 3.11 olarak alınacaktır.

Uygulama imar planında konut alanlarındaki yapı yükseklikleri, uygulaması tamamlanmış ve yapılaşmaların başladığı yapı adaları dışında mevcut yapılaşma eğilimi doğrultusunda arttırılarak belirlenebilecektir. Kat sayılarının belirlenmesinde yapı adasının cephe aldığı, yol genişliği, çevredeki yapılaşmalarda var olan yükseklikler dikkate alınarak belirlenecek, sokak genişliklerinin dar olduğu bölümlerde yapı yaklaşma mesafeleri de kat yüksekliği dikkate alınarak düzenlenecektir.

Uygulama imar planı revizyonu çalışmasında kütle düzeninden vazgeçilen, emsal ve kat yüksekliği belirlenecek, mevcut planda 3 katlı kütle önerilmiş olan yapı adaları genelinde ortaya çıkan ortalama 0.45 TAKS ve 1.35 Emsal değerlerini aşan düzenlemeye gidilmeyecek, ortalama değerler kullanılarak kararlar geliştirilecektir. Bu planlama çalışması öncesinde plan değişikliği ile belirlenmiş TAKS değerleri ve Emsal değerleri ise bu kapsam dışında tutulabilecektir.

3.2.2 SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI

Nazım imar planı revizyonu çalışmasında, mevcut planlı sosyal ve teknik altyapı alanları alanlarının yeterliliğinin test edilmesi amacıyla yürüme mesafeleri içinde hizmete erişimin olup olmadığına ilişkin analizler yapılmıştır. Yapılan analiz çalışmaları sonucunda, sosyal altyapı tesislerine erişim sorunu bulunan bölgeler belirlenerek bu eksikliğin giderilmesi amaçlanmıştır. Revizyon imar planı ile yapılan düzenlemeler sonucunda mevcut planda ve revizyon planda yer verilmiş olan sosyal altyapı tesislerinin sayısı ve toplam alansal büyüklüğüne ilişkin sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Tablodaki hesaplamalar, mevcut planın uygulama imar planı ile aynı ada yapısında hazırlanmış olması dikkate alınarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı detayında çalışılarak hazırlanmıştır.

Tablo 3.1 Sosyal ve Teknik Altyapı Düzenlemeleri

Tesis Türü	Mevcut Plan		Revizyon	
	Sayısı	Alanı (m ²)	Sayısı	Alanı (m ²)
Anaokulu	1	3206	2	6297
İlkokul	-	-	2	11873
Ortaokul	-	-	1	8412
İlköğretim	3	21598	-	-
Lise	2	14316	2	16772
Sağlık Tesis	2	3677	4	5679
Sosyal Tesis	2	2627	2	2673
Kültürel Tesis	1	5391	1	6530
Dini Tesis	4	7966	4	7966
Yeşil Alanlar	-	83064	-	92656

Mevcut imar planlarında bulunan 2 ilköğretim tesisi, 1 temel eğitim okulu ve 1 anaokulunun toplam büyüklüğü 24.804 m² olarak hesaplanmıştır. Revizyon çalışması ile yürüme mesafeleri gözetilerek okulların türünde mevcut sistem doğrultusunda düzenlemeye gidilmiş, 2 anaokulu, 2 ilkokul ve 1 ortaokul planlanmıştır. Yapılan düzenleme sonucunda okulların toplam büyüklüğü 26.582 m² olarak gerçekleşmiş ve anaokulu, ilkokul ve ortaokul alanları toplamında eğitim tesislerinde 1778 m² alan büyütmesi sağlanmıştır.

Mevcut planlarda bulunan iki lise alanından kuzey kesimde bulunan lise alanı yerinde ve mevcut büyüklüğünde korunurken, güneyde Yeniköy’de planlanmış olan ve büyüklüğü standartlara uygun olmayan lise alanı büyütülerek, 8.000 m² üzerine çıkarılmıştır. Yapılan düzenleme sonucunda planda bulunan lise alanları da toplamda 2456 m² arttırılmıştır. Revizyon çalışması kapsamında eğitim tesislerindeki toplam artış 4234 m²’ye ulaşmıştır.

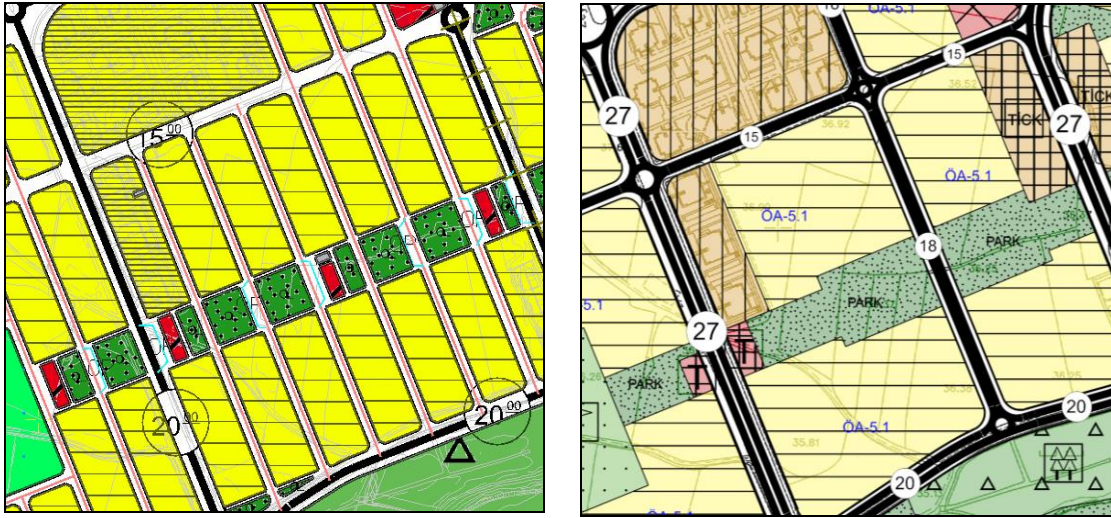
Mevcut planlarda 2 alanda düzenlenmiş olan sağlık tesislerinin sayısı, aile sağlık merkezlerine ilişkin yürüme mesafeleri gözetilerek 4’e çıkarılmış, toplamda 3677 m² olan sağlık tesisi alanlarının büyüklüğü 5679 m²’ye çıkarılarak 2002 m² artış sağlanmıştır.

Planda bulunan sosyal ve kültürel tesislerin toplam sayısında ve alansal büyüklüğünde de artış gerçekleştirilmiş, planda var olan ve toplam büyüklüğü 6017 m² olan sosyal ve kültürel tesislerin alansal büyüklüğü 1185 m² arttırılarak 7202 m² olarak düzenlenmiştir. Mevcut nazım imar planında bulunan cami alanlarının konum ve sayıları ile toplam alansal büyüklüğü korunmuştur.

Mevcut planda bulunan yeşil alanların bir bölümü yerinde korunurken, bir bölümünün konumu ve büyüklüğünde değişikliğe gidilmiştir. Yaşayanların yeşil alanlardan faydalanmasını kolaylaştıracak düzenlemeler yapılırken, hakim rüzgar yönü de dikkate alınarak yeni alan düzenlemelerine gidilmiştir. Yapılan düzenlemeler sonucunda işlevsel olarak daha kullanışlı yeşil alanların ortaya çıkması sağlanmıştır.

Aşağıdaki şekilde, mevcut nazım imar planı ile öneri nazım imar planı revizyonunun aynı bölgeye ilişkin yeşil alan kararları karşılaştırmalı olarak verilmiştir. Revizyon nazım imar planında önerilen aksın genişleyen bölümleri ile daralan bölümleri arasında uygulama imar planı düzenlemesinde yol açılarak kesinti oluşacak olsa da, genişletilmiş iki yeşil alan, bölgesel park olarak önemli bir eksikliği ortadan kaldırmış olacaktır.

Şekil 3.2 Mevcut Plan Yeşil Aks Düzenlemesi İle Öneri Yeşil Aks Karşılaştırması



Yeşil alan düzenlemeleri yapılırken, mevcut planın süreklilik sağlayan yeşil aks ilkesi, arada bölücü elemanların (ticaret, trafo ve yol gibi) azaltılması da sağlanarak sürdürülmüştür. Yapılan düzenlemeler sonrası, daha az parçalanmış, daha geniş alana sahip, bakım ve kullanım kolaylığı sağlanacak yeşil alanların elde edilmesine yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Yeşil alanlara yönelik yapılan yeni düzenlemeler sonucunda, mevcut imar planında toplam büyüklüğü 83064 m² olan aktif yeşil alanların büyüklüğü 92656 m²'ye çıkartılmış, toplamda 9562 m² yeşil alan artışı sağlanmıştır.

Yapılan düzenlemeler sonucunda, alan genelindeki sosyal ve teknik altyapı alanlarında yaklaşık 17.000 m² artış sağlanırken, mevcut planda kişi başına yaklaşık 4.35 m² olan sosyal donatı standardı, kişi başına 4.88 m² düzeyine çıkarılmıştır.

3.2.3 ULAŞIM KARARLARI

Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasında ulaşım kararlarında yapılan düzenlemeler arasında öne çıkanlar; alandan, otoyolun batısında Işıklı yerleşmesi güneyine erişim sağlayan ana ulaşım aksı düzenlemesi, bisiklet yolları düzenlemesi ile ortaya çıkan yeni yol profilleri, konut alanlarında uygulama imar planı aşamasında gerçekleştirilmesi olası kat artışları dikkate alınarak yapılan yol genişletme kararlarıdır. Planlama alanına erişim sağlayan ve devamlılığı olan akslar revizyon aşamasında genel olarak korunurken, bu akslardan bir bölümü bisiklet yolu eklemeleri yapılarak genişletilmiştir. Alana doğudan erişim sağlayan Çevre Bulvarı'nın henüz uygulama görmemiş olan Doğu-Batı yönlü devam eden bölümünde süreklilik sonlandırılırken, planda var olan 22 metre genişlikle korunuyor olsa da, bu yolun profilinde değişiklik yapılmış, yol içinde bisiklet yollarının ve park şeridinin düzenlenmesi öngörülmüştür.

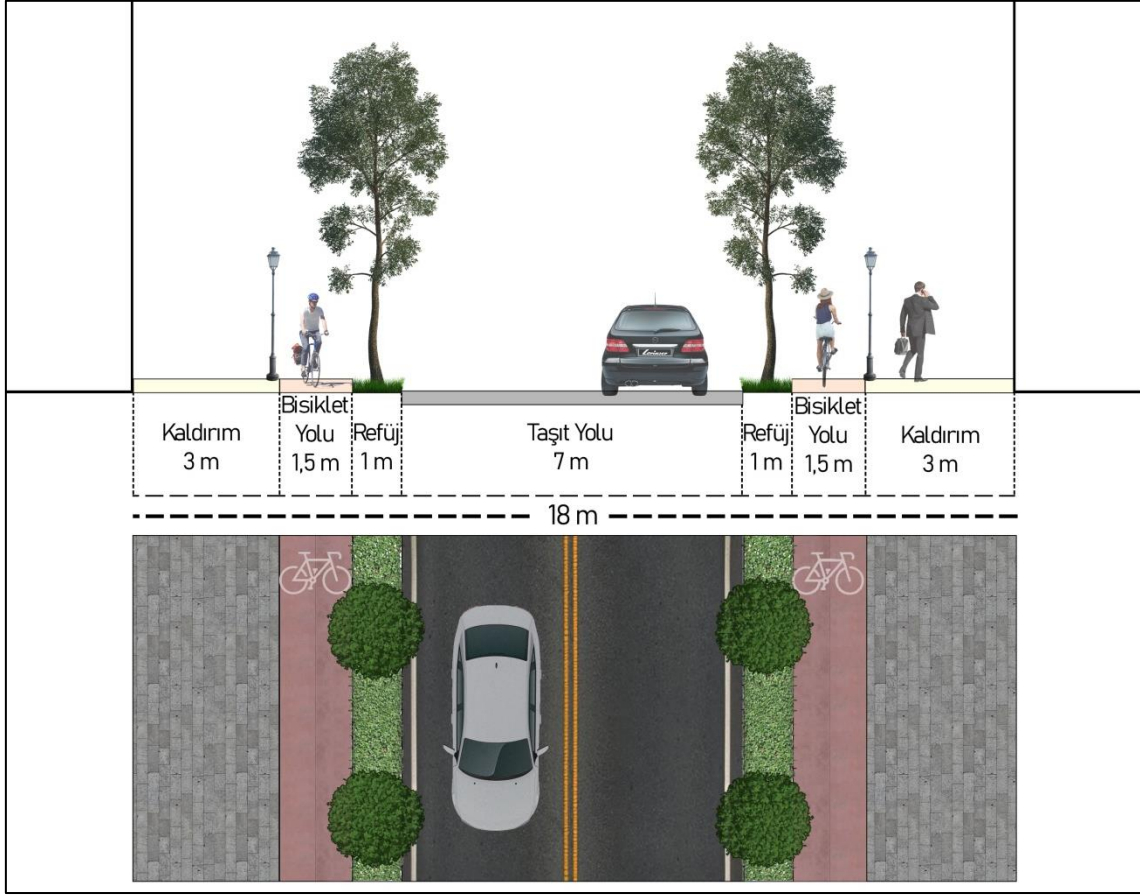
Çevre Bulvarı'nın Mevlana Caddesi ile kesiştiği noktadan itibaren güzergahında değişiklik yapılarak yolun devamlılığı Güneybatı yönlü olarak düzenlenmiş, yol genişliği bisiklet yollarını da içerecek biçimde 27 metre olarak düzenlenmiştir. Üst ölçekli plan kararına uygun biçimde düzenlenen bu aks ile kentin güney kesimlerinin, Otoyol batısında kalan alanlar ve bu alanda yapımı planlanmış olan Şehir Hastanesi ve diğer tesislere erişimin nitelikli hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Nazım İmar Planı ile önerilen ulaşım akslarında var olan yollara ilişkin, uygulama imar planı kararlarını yönlendirecek yol profili çalışmaları hazırlanmıştır. Uygulama imar planı aşamasında, konut alanlarına servis verecek sokakların, uygulama görmüş sınırlı sayıda sokak dışında genel olarak 12 metre olarak düzenlenmesi öngörülmüşken, toplayıcı yol niteliğinde düzenlenmiş arterlerde yol genişliği 18 metreye çıkarılmış ve bu yollarda araç trafiği iki şeritte korunurken, çift taraflı bisiklet yollarının eklenmesi öngörülmüştür.

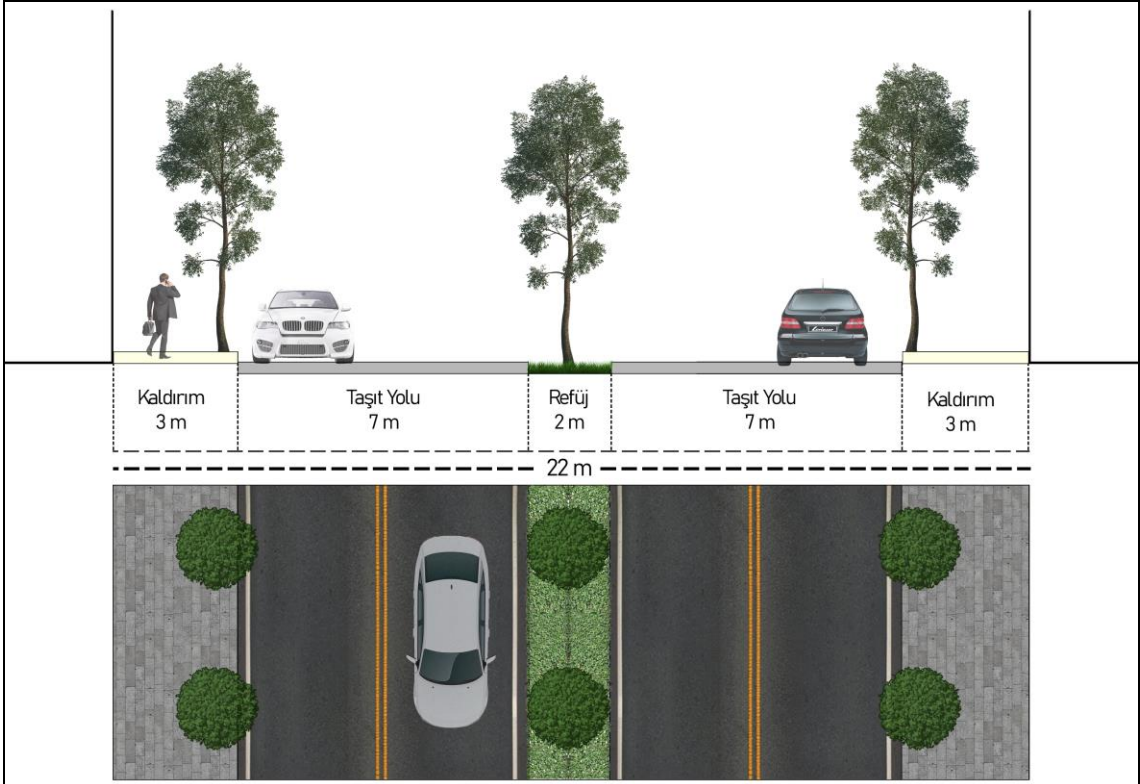
Çalışmada 18 metre genişlik önerilen ulaşım akslarında bir yandan trafik yükünü arttıracak şerit artışından kaçınılırken, bisiklet kullanımını kolaylaştıracak, yaygınlaştıracak, sokak ağaçlandırmasının önünü açacak düzenleme de yapılmıştır. 18 Metre genişliğindeki yol profili, uygulama imar planı kararlarını yönlendirmek amacıyla aşağıda verilmiştir. Motorlu taşıtlar tarafından kullanılacak şeridin 7 metre olarak korunduğu 18 metre genişliğindeki yollarda, taşıt yolu ile bisiklet yolu 1 metre genişliğinde refüjle ayrılmış, kaldırım ve bisiklet yolu da eklendiğinde, taşıtlar ile parsel sınırı arasındaki uzaklık 5,5 metreye ulaşmıştır.

Nazım imar planında 22 metre genişlikte düzenlenmiş yollardan, geçmişte Çevre Bulvarı'nın devamı niteliğinde olan Doğu-Batı yönlü aksta yol genişliği korunurken, bu aksın yerine yeni düzenleme yapılmış olması da dikkate alınarak, yolun bölünmüş yol niteliğinden vaz geçilmiş, yol profili, bisiklet yolu ve park şeridini içerecek biçimde yenilenmiştir. Nazım İmar Planında bulunan ve genişliği 22 metre olarak düzenlenen diğer akslarda ise kaldırım genişliklerini 3 metreye çıkaracak, yol ağaçlandırmasını olanaklı kılacak düzenleme öngörülmüştür. Planda önerilen 22 metre genişlikteki akslara ilişkin yol profilleri aşağıda verilmiştir.

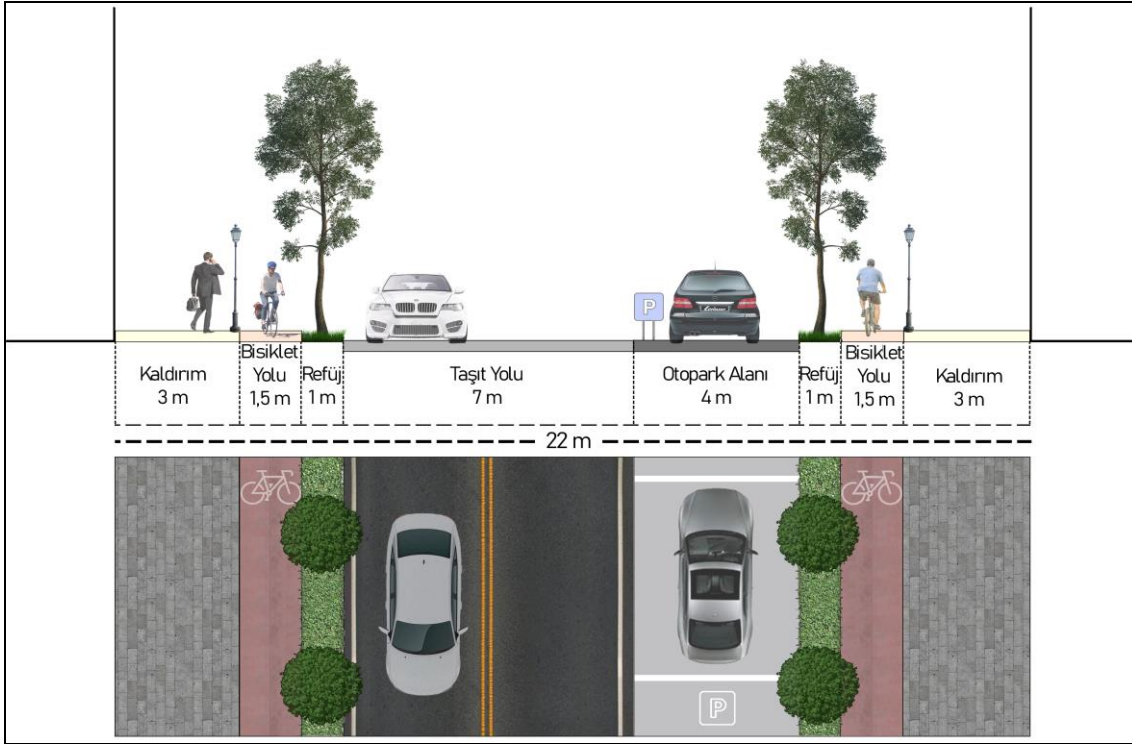
Şekil 3.3 Yol Profili (18 Metre)



Şekil 3.4 Yol Profili (22 Metre Bölünmüş)

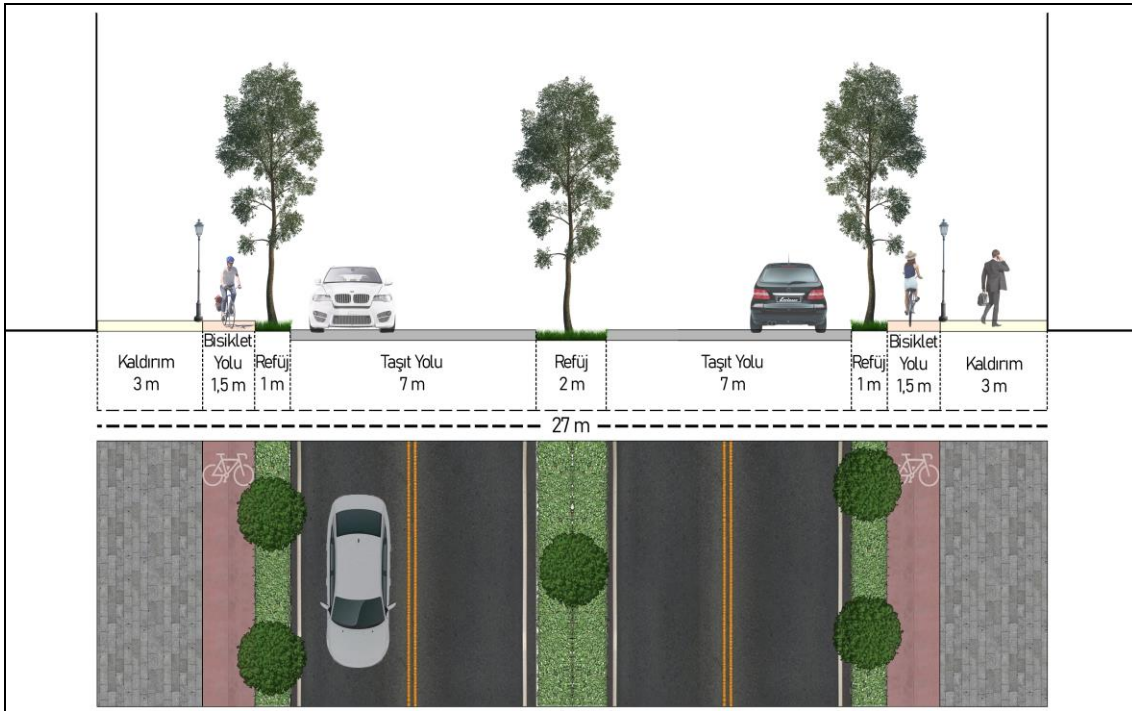


Şekil 3.5 Yol Profili (22 Metre Bisiklet Yolu ve Park Şeridi Eklenmiş)



Nazım imar planında Kuzeydoğu-Güneybatı yönlenmeli olarak düzenlemesi yapılmış olan 27 metre genişliğindeki aksta öngörülen yol profili aşağıda verilmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda, bir yandan yol ağaçlandırması olanaklı hale gelirken, diğer yandan bisiklet yollarının da düzenlenmesi olanaklı hale gelmiştir.

Şekil 3.6 Yol Profili (27 Metre)



Mevcut Nazım ve Uygulama imar planında konut alanlarına hizmet veren ve genel olarak 10 metre genişlikte olması öngörülmüş olan sokakların sayısının, ada birleştirmeler sonucunda azaltılması, sokak genişliklerinin 12 metreye çıkarılmasının yanı sıra, diğer akslarda da yolların genişletilmesinin önünü açmıştır. Uygulama imar planı aşamasında trafik yollarından uygulama görmüş olanlar dışında kalanların genişliklerinin 12 metreye çıkarılmasıyla, yolun her iki yanında 2,5 metre genişlikte kaldırım düzenlenmesi olanaklı hale gelmiş, sokakta ağaçlandırma yapılması sonrasında en az 2 metre kaldırımın kullanılabilir olarak kalması amaçlanmıştır.

Otoparklar: Otoparklara ilişkin mevzuat uyarınca, tüm yapılaşmalarda ihtiyaç duyulan otoparkların parsel içinde karşılanması öngörülmüştür. Bilindiği üzere, mevcut Otopark Yönetmeliği'nin Genel Esaslar başlıklı 4'üncü maddesinin d bendinde *"İmar planı ve parselasyon planlarında imar parsellerinin büyüklüklerinin otopark yapımını mümkün kılacak şekilde belirlenmesi esastır"* denilmiştir. Bu kapsamda, Nazım İmar Planı Revizyonu sonrası yapılacak uygulama imar planı revizyonu ile yapılacak imar uygulaması aşamasında parselasyon planlarında Otopark Yönetmeliği hükümlerine uygun düzenleme yapılması sağlanacaktır. Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasıyla ada boyutlarında öngörülen yeni düzenleme ve taban alanını azaltacak düzenlemeler ile parsel içinde otopark düzenlemesi yapılması da kolaylaştırılmaktadır.

Uygulama imar planı revizyonu aşamasında yapılaşma düzeninin belirlenmesinde, ayırık ve blok nizam yapılaşmalara uygun düzenleme yapılacak, yapı yaklaşma sınırları, bahçe mesafelerinin belirlenmesinde, otopark ihtiyacının parsel içinde karşılanacağına ilişkin mevzuat hükümleri dikkate alınarak uygulama yapılacaktır. Bu kapsamda, bahçe mesafeleri belirlenirken, açık otopark ölçüleri veya bodrum katlarda yapılacak otoparkların giriş rampaları da dikkate alınarak düzenleme yapılacaktır. Plan kararlarının geliştirilmesi aşamasında, plan sonrası yapılacak parselasyon planlarını yönlendirecek düzenlemelere de yer verilecektir.

Planlama sınırları içinde uygulama görmüş ve yapılaşmasını tamamlamış alanlara bakıldığında da Otopark Yönetmeliği gereğince, otopark ihtiyacının parselinde karşılanacağı biçimde düzenleme yapıldığı belirlenmiştir. Bu nedenle alan içinde mevcut konut parsellerine veya yapılaşmalarına dayalı genel otopark ihtiyacı oluşmamaktadır.

Planlama alanı içinde bölge otoparkı ve genel otopark ihtiyacının ortaya çıktığı bölgeler, alan içinde bulunan ticaret alanları, pazar yeri, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, spor alanları gibi toplumun kullanımına açık alanlardır. Bu alanlarda, gün içinde kullanıcılardan kaynaklı biçimde oluşan otopark gereksinimini karşılamak amacıyla bu tür tesis alanlarının bulunduğu bölgelerde genel otopark düzenlemeleri yapılmıştır. Planlanmış olan genel otopark alanlarının bir bölümü uygulama imar planı aşamasında bisiklet park yeri olarak düzenlenecektir.

3.2.4 PLAN NOTLARI

Zeybek Mahallesi ve çevresine yönelik hazırlanmış olan Nazım İmar Planı Revizyonu, planın çizili kararlarının, aşağıda yer verilen Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

- 1- Zeybek mahallesi ve çevresi nazım imar planı revizyonu onayından sonra hazırlanacak olan uygulama imar planı, plan sınırlarının tamamında hazırlanacak olup, bu plan sınırları içerisinde münferit olarak uygulama imar planı hazırlanamaz.
- 2- Plan sınırları içinde yapılacak uygulama imar planı revizyonu çalışmasında bu planda yer alan kararların yanı sıra Plan Araştırma ve Açıklama Raporunda yer verilen bilgiler ve kararlar dikkate alınarak düzenleme yapılacaktır.
- 3- Planlama alanı sınırları içindeki alanlar İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda Önemli Alan 5.1. (Ö.A. 5.1) "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" olarak belirlenmiştir. Adı geçen raporda yer verilen ve yapılaşma aşamasında dikkate alınması gerekli tüm önlemlere uygulama imar planının kararları arasında yer verilmesi ve yapılaşmalar aşamasında uyulması zorunludur.
- 4- Alan genelinde uygulama imar planı revizyonu aşamasında yapılacak ada düzenlemeleri ile bu adalara ilişkin belirlenecek yapılaşma koşullarında ve plan onayı sonrasında yapılacak parselasyon planlarında Otopark Yönetmeliği hükümleri dikkate alınarak, her parselin otopark ihtiyacının parsel sınırları içinde karşılanmasına yönelik kurallar dikkate alınarak düzenleme yapılacaktır.
- 5- Revizyon sınırları içindeki uygulama görmemiş olan alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi uyarınca yapılacak uygulamaların bütün olarak yapılması esastır. Uygulamanın etaplar halinde yapılmak istenmesi durumunda, etap sınırlarının belirlenmesinde, planlama alanı genelinde var olan ortalama DOP değeri dikkate alınarak belirleme yapılacaktır.
- 6- Uygulama imar planı revizyonu aşamasında bu plan ile öngörülen akslar başta olmak üzere, alan genelinde yaygınlaşacak biçimde bisiklet yolu düzenlemeleri yapılması zorunludur. Uygulama imar planında düzenlenecek bisiklet yollarının kesitlerinde bu planın açıklama raporunda verilen kesitlere uyulacaktır.
- 7- Bu hükümler dışındaki konularda, Efeler Nazım İmar Planı notları geçerlidir.

3.2.5 KULLANIM KARARLARI BÜYÜKLÜĞÜ

Nazım imar planı revizyonu sonucunda ortaya çıkan alan kullanım değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Hesaplanan değerler Nazım İmar Planı değerleri olup, nazım imar planının ölçeği gereği gösterilmeyen yollar ve kullanımlar nedeniyle uygulama imar planı üzerinden yapılan hesaplamalar ile farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Burada yer verilmiş olan büyüklükler, konut alanları, ticaret alanları ve ticaret-konut karma kullanım alanları açısından uygulama imar planında var olan alanların arttırılması için gerekçe yapılamaz.

Tablo 3.2 Nazım İmar Planı Revizyonu Kullanım Dağılımı

Kullanım Türü	Alanı (m ²)	Oranı (%)
Konut	1.051.548	56.00
Ticaret+Konut	70.051	3.7
Ticaret	51.172	2.7
Pazar Alanı	14.283	0.8
Belediye Hizmet Alanı	8.900	0.5
Eğitim Tesisleri	50.794	2.7
Sağlık Tesisleri	8.808	0.35
Sosyal-Kültürel Tesisler	13.051	0.7
İbadet Alanı	9.736	0.5
Spor Tesisi Alanı	24.742	1.3
Yeşil Alanlar	203.771	10.9
Ağaçlandırılacak Alan	20.422	0.90
Teknik Altyapı	1.562	1.1
Yol ve Otoparklar	353.572	18.6
Toplam	1.877.179	100.00