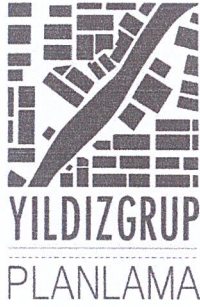


08.07.2025
teslim



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.

HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12
SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3

EFELER/AYDIN

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,
GÜZELHİSAR MAHALLESİ,
832 ADA 8 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2025

Tarih ve 182 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN: NIP: 091098590



YILDIZGRUP PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Hasanefendi Ramazan Paşa Mah. 12 Sk. Saygın Apt. No:4
İç Kapi No: 3 Efeler / AYDIN • Güzelhisar V.D. 904 070 0473
Tic. Sicil No:16722 • Mersis No:0904 070 00000014

YAVUZ YILDIZ
ŞEHİR PLANCISI
ODA NO: 5742

Beril ÖZALP
(A) Grubu Şehir Plancısı
Oda No: 1920

Muhammet Metehan AYDIN

Şehir Plancısı
Sicil No: 8356

Semany ÖZDEMİR

Yüksek Şehir Plancısı
Sicil No: 8015

İÇİNDEKİLER

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	2
1.2.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM.....	2
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI.....	4
2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	4
2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	4
2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	5
3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ	5

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 9291,00 m² alan büyüklüğüne sahip 832 ada 8 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı Aydın kent merkezinin doğusunda ve E87 karayolunun güneyinde bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

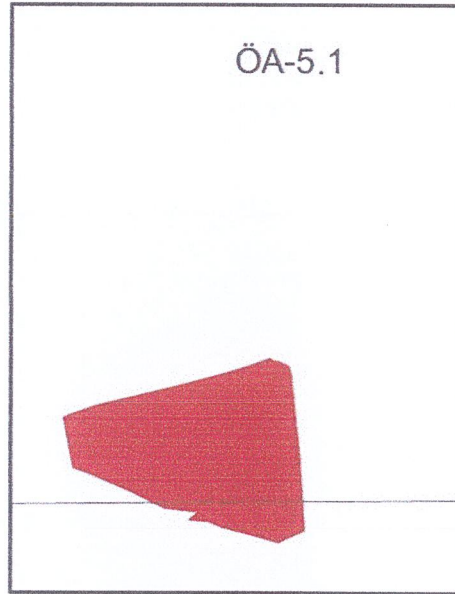
1.2.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM

1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 maddesinin 1.fıkrasının (d) bendine 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince **18.02.2019** tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında **planlama alanı Önemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda:

-Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. Riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.

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

- Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütlerde ayrıntılı incelenerek gerekmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Alüvyal yelpaze ve alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sınılaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısuyu ilk 10 m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sınılaşma problemi irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinde geçen kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için taşkın ve sellenme yönünden mutlaka güncel dsi görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sınılaşma, taşıma gücü vb.) Detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik” ve “türkiye bina deprem yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

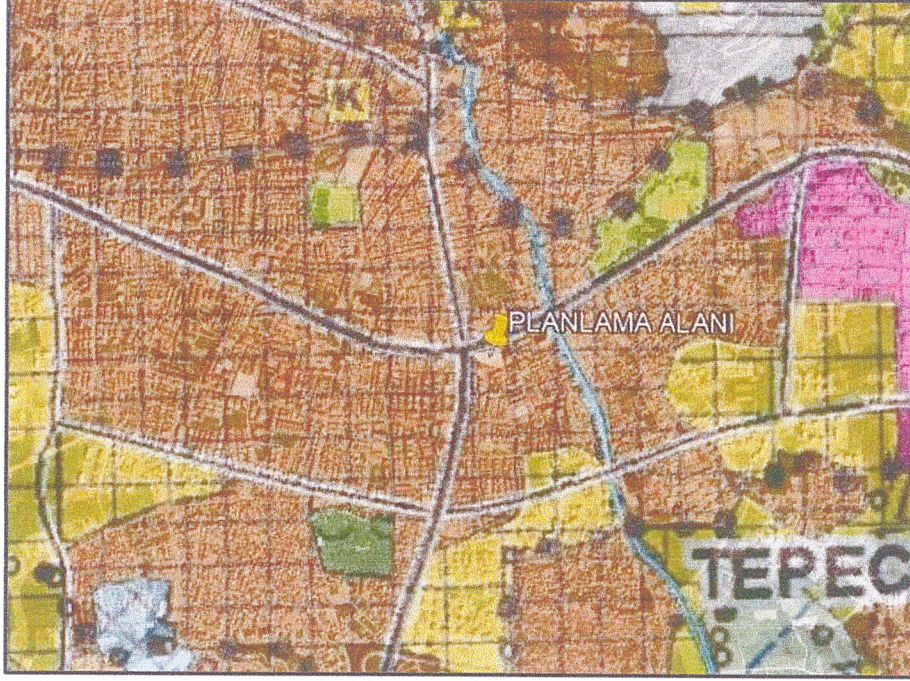


Şekil 2: Önemli Alan ve Sınıfı

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

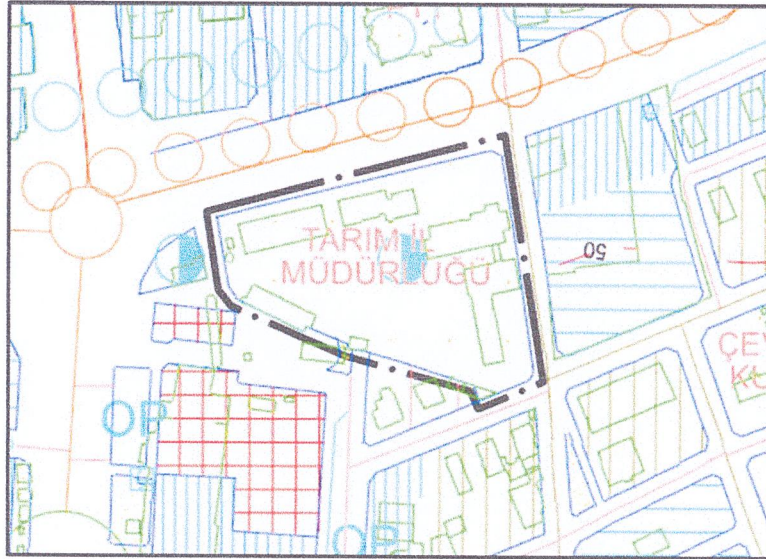
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 parsel için Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda “Kentsel Yerleşik Alan” kullanım kararı yer almaktadır.



Şekil 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

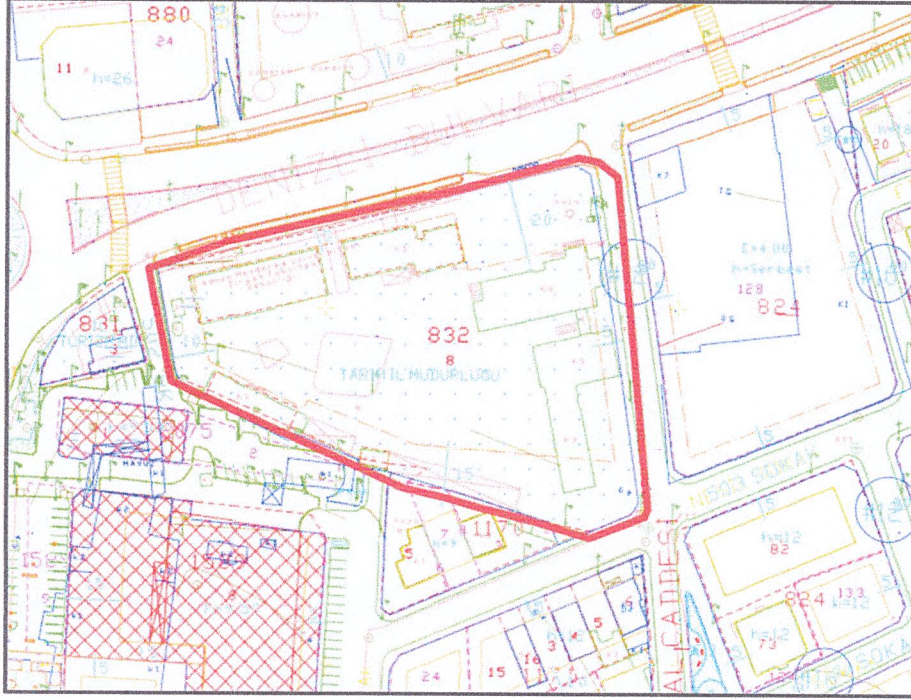
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Resmi Kurum Alanı (Tarım İl Müdürlüğü)” kullanım kararı yer almaktadır.



Şekil 4: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 parseller için yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Yönetim Merkezleri (Tarım İl Müdürlüğü)” kullanım kararı bulunmaktadır. Yapılaşma koşulları ise belirtilmemiştir.

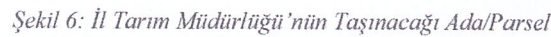


Şekil 5: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 Parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Resmi Kurum Alanı (Tarım İl Müdürlüğü)”, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Yönetim Merkezleri (Tarım İl Müdürlüğü)” kullanım kararı bulunmaktadır.

832 ada 8 parselde yer alan Aydın İl Tarım Müdürlüğü’nün yeni hizmet binasının, Efeler İlçesi Işıklı Mahallesi 255 ada 8 parselde taşınacak olması nedeniyle söz konusu yapı ve parsel atıl duruma gelecektir. Kamusal bir işlevin yer değiştirmesi, mevcut alanda işlevsel dönüşümü zorunlu kılmakta olup, terk edilmiş veya atıl kalan kamu yapılarının bulunduğu alanların, kent estetiği, güvenlik ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik açısından dönüştürülmesi gereklidir. Bu bağlamda, önerilen Ticaret- Konut Alanı hem çevresel bütünlüğü koruyacak hem de alanın kentle yeniden entegre olmasını sağlayacaktır.



832 ada 8 parselde yer alan mevcut resmi kurumun taşınmasıyla ortaya çıkan işlevsel boşluk, kentsel sürdürülebilirlik açısından bir dönüşüm fırsatı olarak değerlendirilmiştir. Önerilen Ticaret + Konut kullanımı:

-



YILDIZGRUP
PLANLAMA