

08.07.2025
testim



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.

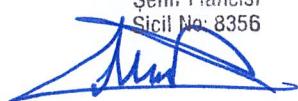
PİN: NIP: 091098590

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


YILDIZGRUP PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
İNŞAAT TİCARET LIMITED ŞİRKETİ
Hasanefendi Ramazan Paşa Mah. 12 Sk. Saygin Apt. No:4
İç Kapı No: 3 Efeler / AYDIN - Güzelhisar V.D. 904 070 0473
Tic. Sicil No:16722 • Mersis No:0904 021 0014
YAVUZ YILDIZ
ŞEHİR PLANCISI
ODA SİZE NO: 5742

Muhammet Metehan AYDIN

Şehir Plancısı
Sicil No: 8356



Semanur DÜDEMİR

Yüksek Seviye 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 ANALITİK ARAŞTIRMALAR

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

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



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

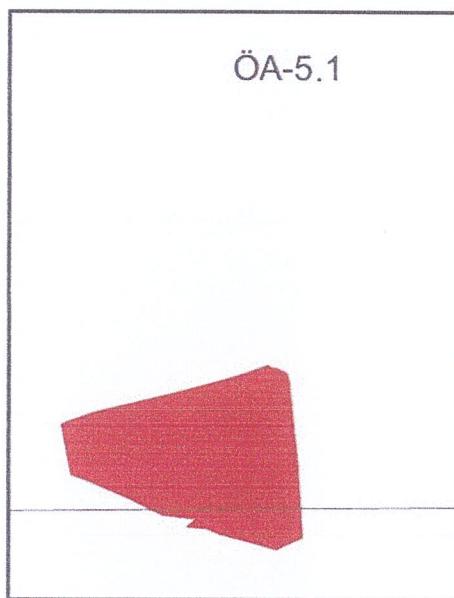
1.2. JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM

1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 maddesinin 1.fikrasının (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-taşima 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 şeveler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevel 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 gereklilik halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Alüvyal yelpaze ve alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sivilaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısu ilk 10 m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sivilaşma problemi irdelenmeli ve gereklilik 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 taşın 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 taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sivilaşma, taşıma gücü vb.) Detaylı olarak irdelenmeli, gereklilik halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik” ve “turkiye bina deprem yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

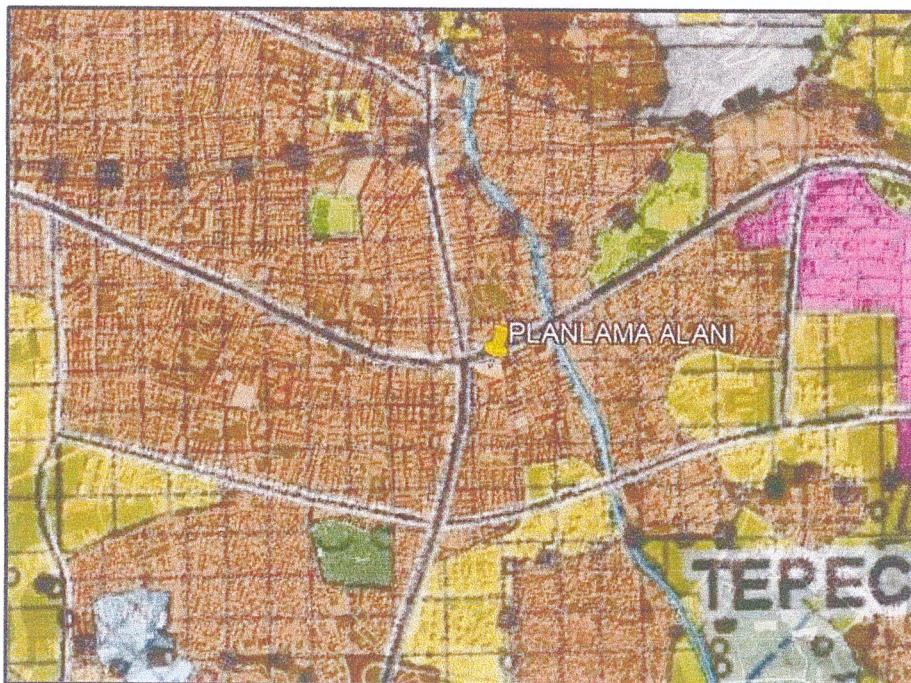


Şekil 2: Önlemli Alan ve Sınıfı

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

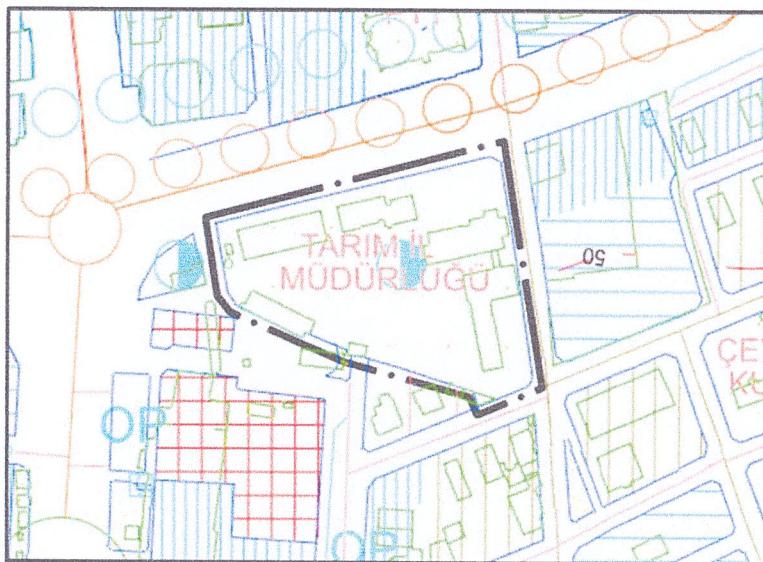
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 parsel için Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda “Kentsel Yerleşik Alan” kullanım kararı yer almaktadır.



Şekil 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

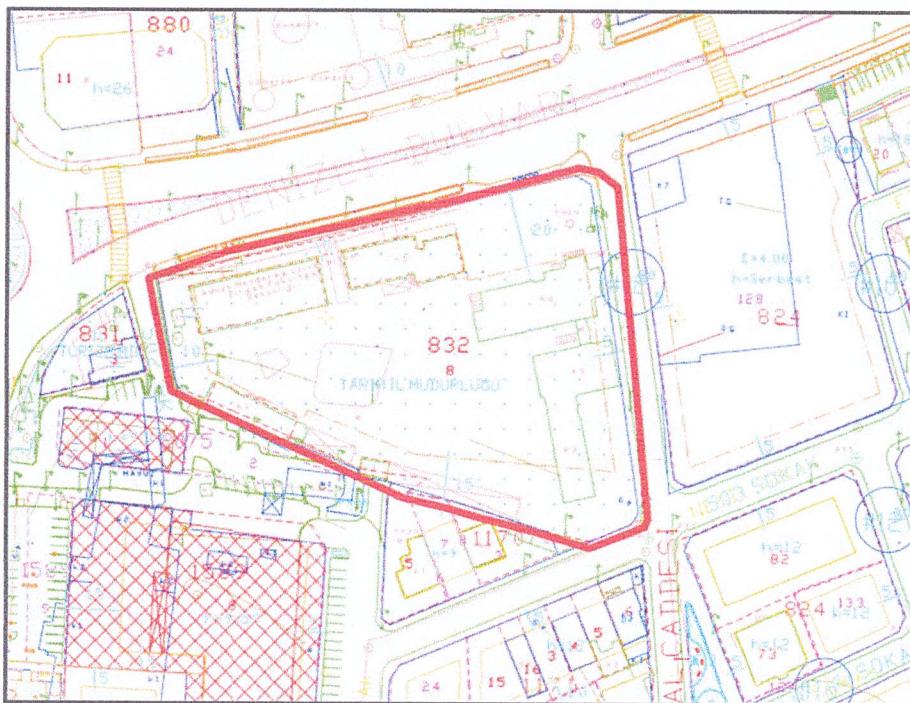
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzehisar Mahallesi, 832 ada 8 parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Resmi Kurum Alanı (Tarım İl Müdürlüğü)” kullanım kararı yer almaktadır.



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. Yapılışma koşulları ise belirtilmemiştir.

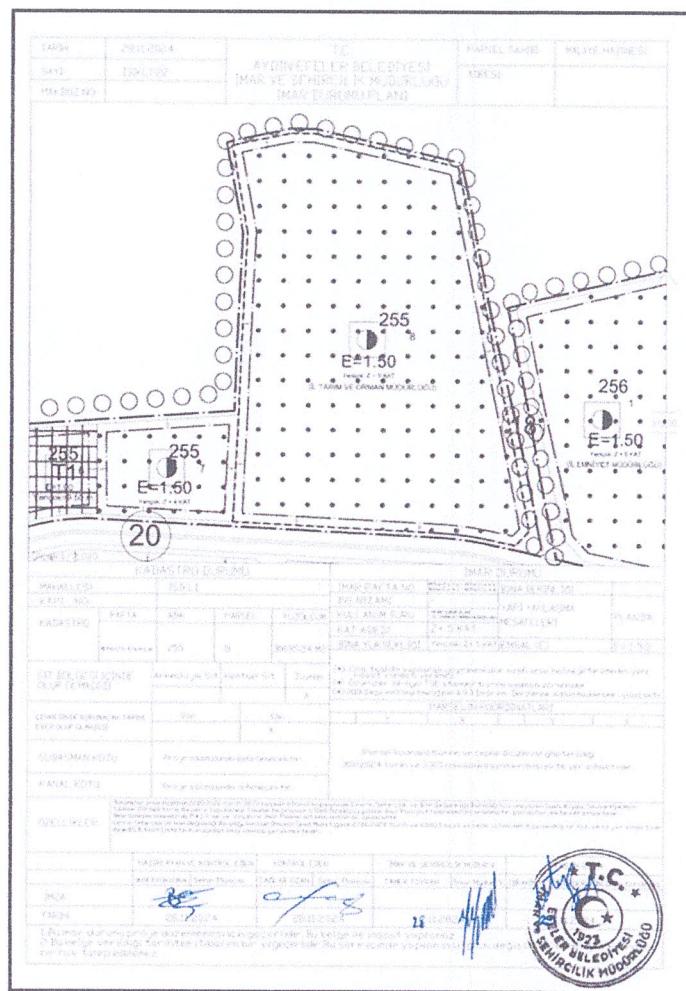


Şekil 5: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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 parsele 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.



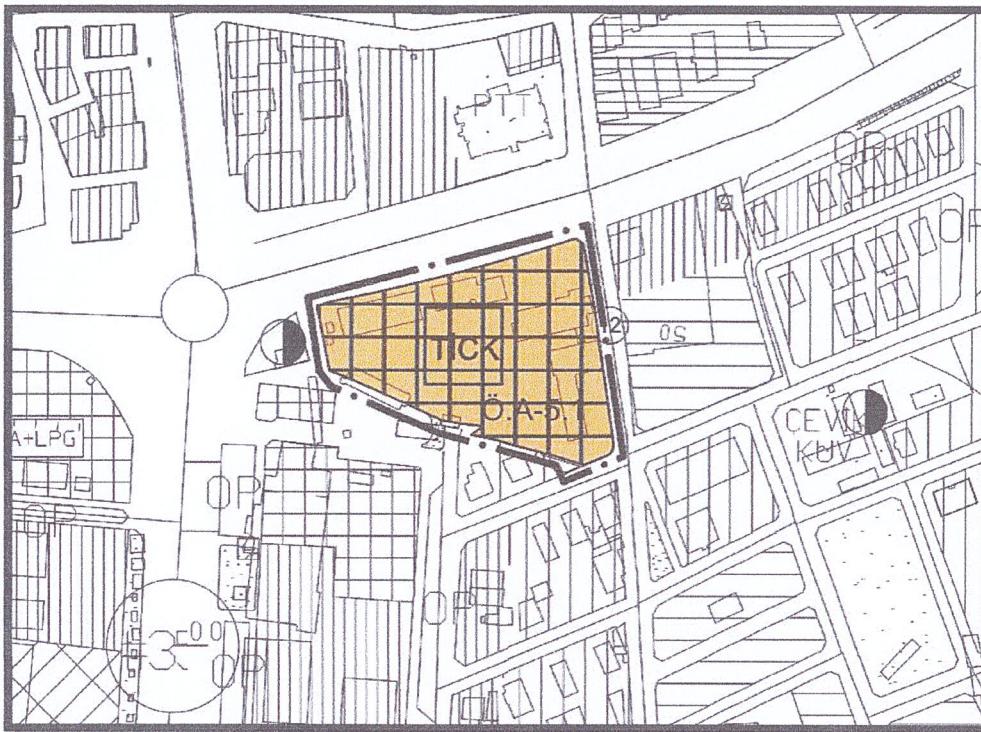
Şekil 6: İl Tarım Müdürlüğü'nün Taşınacağı Ada/Parsel

832 ada 8 parselin bulunduğu Güzelhisar Mahallesi, Aydın kent merkezine oldukça yakın konumda, gelişmiş ulaşım bağlantılarına sahip, hem konut hem de hizmet-ticaret işlevlerinin iç içe geçtiği karma kullanımı bir kentsel yapıya sahiptir. Bu parselin çevresinde özellikle: Ticaret alanları, Karma kullanıcılar (konut- zemin kat ticaret), Kamu binaları, konut bölgeleri yer almaktadır. Bu bağlamda önerilen Ticaret- Konut kullanımı, çevre dokuya uyumlu, geçiş zonlarını destekleyen ve mevcut kentsel morfolojiyi güçlendiren bir karardır. Ayrıca zemin katlarda ticaret, üst katlarda konut kullanımı ile kent merkezinde sürdürülebilir yaşam alanları ve sokak canlılığı teşvik edilecektir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde belirtilen “planların ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel boyutları dikkate alınarak kamu yararı doğrultusunda yapılması” ilkesine uygun olarak: Atıl kamu alanlarının kent yaşamına yeniden kazandırılması sağlanmaktadır.

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:

- Mevcut planlama ilkelerine,
- Çevre dokuya,
- Kamu yararı ilkesine uygun bir kullanım önerisi sunmaktadır. Bu sayede alan yeniden kent dokusuna entegre edilerek hem ekonomik hem sosyal anlamda değerlendirilebilir bir kentsel mekâna dönüşecektir.



Şekil 6: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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