

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.03.2017

Tarih ve ..90.. Sayılı Kararı İle 3194 Sayılı İmar Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin

**EFELER, ATA (ORTA) MAHALLESİ,
6277 ADA, 2, 3, 4, 5 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:**

PIN: ..VIP-2130,36

1. DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ

Aydın İli, Efeler İlçesi, Ata Mahallesi, Aydın-Denizli Karayolu güneyinde, tapunun 6277 ada, 2, 3, 4 ve 5 parsel numaralarında kayıtlı taşınmaz, Efeler mevcut imar planında konut alanı, kısmen de yol kullanımındadır. Konut alanlarında yapılaşma şartı kitle nizam olup, h=9,00 (3 kat) metredir. Konut alanı tek yapı adası şeklinde olup toplu konut üretimine yönelik kat artışı yapmak amacıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



6277 ada, 2, 3, 4, 5 parseller

Günümüzde konut gereksinimi; gelir seviyesi yüksek kesim, kent çeperlerindeki müstakil bahçeli konutları talep etmektedir. Orta ve orta üst gelir kesimi apartmanlardan oluşan siteleri tercih etmektedir. Alt gelir grubu ise eski kent merkezinde ve kentin eski mahallelerindeki çöküntü alanlarında yaşamaktadır. Bu realiteyi Efeler için yorumlarsak, doğuda Orta, Cuma, Ilıca başı mahalleleri, kuzeyde Kemer, Köprülü, Veysipaşa mahalleleri, güneyde Osman Yozgatlı, Ata Mahallesi kuzeyi alt gelir grubunun yerleşme alanı olmuştur. Kurtuluş, Cumhuriyet, Güzelhisar, 7Eylül, Efeler mahalleleri orta gelir grubunun yerleşme alanıdır. Mimar Sinan, Girne, Adnan Menderes, Fatih mahalleleri ise orta üst ve üst gelir grubunun tercihi olmuştur.

Konut edinme tercihleri kuşkusuz konut üretimini de etkilemektedir. Özellikle son 5 yıldır ada bazında uygulanan konut siteleri tercih edilmektedir. Bu tercihin başlıca sebepleri güvenlik, ortak mekânlar, bahçe, otopark vb. gereksinimlerin ortak çözümlenmesidir. Dolayısıyla bahçe alanının arttırılması gerekmektedir. Bu da bina taban alanlarının (TAKS) azaltılarak dikey yapılaşmayı getirmektedir.

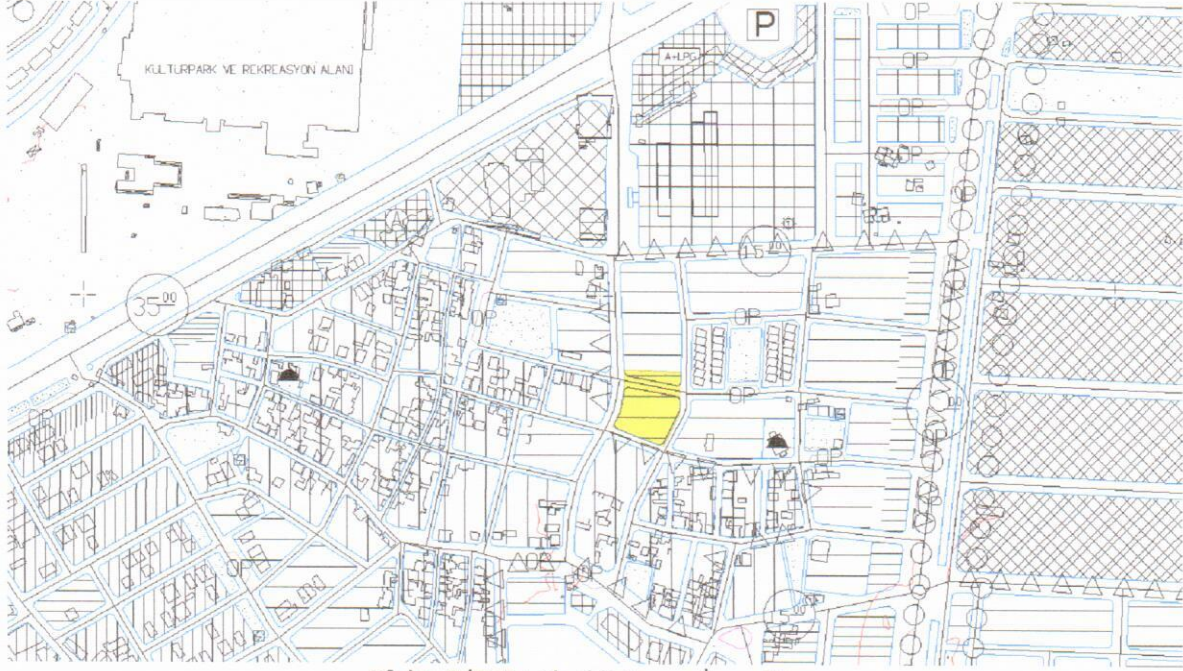
Efeler Belediye Meclisinin 05/01/2017

tarih ve.....11..... Sayılı Kararı İle

uygun görülmüştür.

2. İMAR PLANLARI

Değişikliğe konu parsel, Efeler (Aydın) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 18-19LM paftasında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 18M-I paftasında ve 51500-51600 düşey 49300-49500 yatay koordinatları arasında kalmaktadır. Mevcut İmar Planları 12.11.2001 tarih ve 207 sayılı mülga Aydın Belediyesi Meclis kararı ile onanlıdır. Söz konusu parsel nazım imar planında az yoğun konut gelişme alanında kalmaktadır.



Efeler 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 20.11.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlar Genel Müdürlüğüne onaylanmıştır. Yerleşime uygunluk açısından söz konusu parsel Önlemler Alan ÖA-5.1'de kalmaktadır.

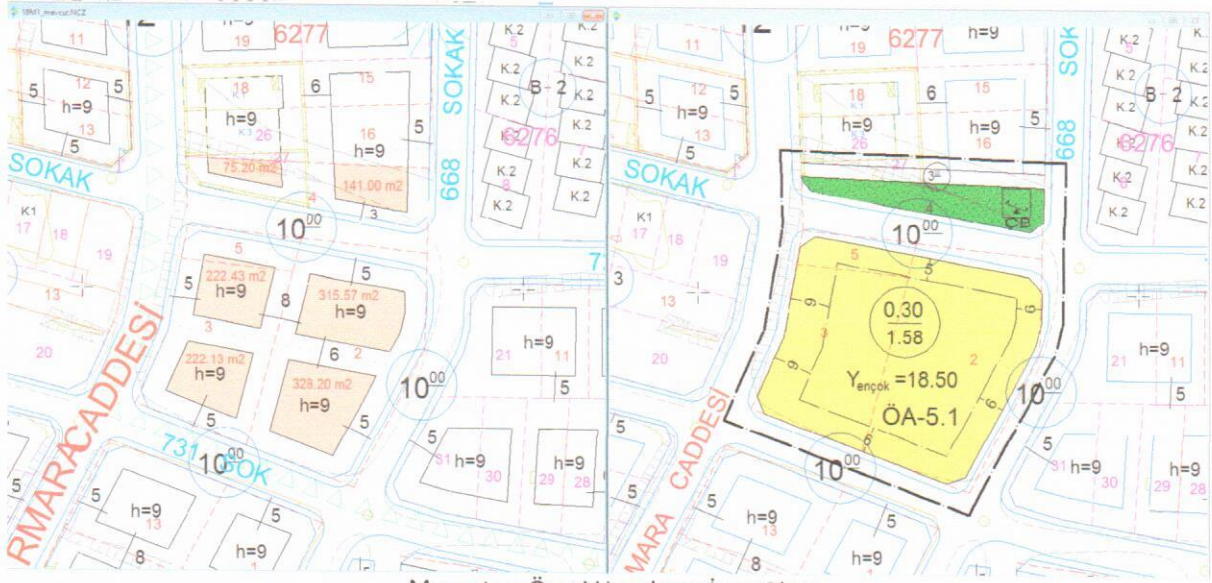
Konut alanlarında yapılaşma şartları kitle nizam olup, $h=9,00$ (3 kat) metredir.

Değişikliğe konu parsellerde mevcut imar planı koşullarına göre yapılaşma hakkı;
Kitle Alanları Toplamı = $1304,53m^2 \times 3$ kat = $3913,59m^2$ Toplam İnşaat Alanı hesaplanmıştır.

3. ÖNERİ İMAR PLANI

İmar Planı değişikliği ile ada bazında toplu konut üretimine yönelik kat artışı önerilmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesindeki şartlar dikkate alınmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri karşılıklı binalar arasındaki K mesafeleri hesaplanarak yapı yaklaşma sınırları önerilmiştir. Mevcut plandaki yapı hakkı aşılmayacak şekilde 6 katlı " $Y_{ençok}=18,50m$ " yapı yüksekliği önerilmiştir.

Kuzeydeki 4 numaralı parseldeki yapı hakkı, 2, 3, 5 parsellerde oluşan yapı adasına taşınmıştır. 4 parselin 10m'lik yolun kuzeyinde kalan $518,88m^2$ yüzölçümlü konut alanı, yeşil alan (çocuk parkı) ve 3m'lik yaya yolu önerilmiştir. Önerilen yeşil alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında fark edilmeyeceğinden Nazım Plan Değişikliği gerekli görülmemiştir.



Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı

Önerilen Yapı adasında yapılaşma yoğunluğu, TAKS=0,30 ve KAKS=1,58 olarak önerilmiştir. Toplam arsa alanı 3654m² olup %32,21'i kamuya terk edilecektir. Uygulama sonucu oluşacak arsa alanı;

$2476,95\text{m}^2 \times 1,58 = 3913,58\text{m}^2$ toplam yapı yapılabilecektir. Bu da mevcut imar planındaki yapı hakkını geçmemektedir.

Yönetmelikte yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği, şehrin veya yakın çevresinin silueti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönelmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilenmeyecek değişikliklerin yapılması gerekliliği bildirilmektedir. Söz konusu parsellerin çevresinde yapılan değişikliklerle kat artışı yapılmış olup bu yapı adaları ile uyumlu değişiklik teklif edilmektedir. Oluşacak yapı bloklarının konumlanmasında da güneşe göre yönelmelerinde olumsuzluk görülmemektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Değişikliğinde nüfus ve yapı yoğunluğu artmamaktadır. Hazırlanan imar planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak önerilmektedir. Söz konusu bu düzenleme teklifi şehircilik ilke ve esaslarına da uygundur. Aralık 2016

S.İŞİN BAÇÇIL
Mimar/Plancı

(Handwritten signature of S.İŞİN BAÇÇIL)

(Handwritten signature of AHMET SALKIM)
AHMET SALKIM

Şehir ve Bölge Plancısı