

AYDIN İLİ,
EFELER İLÇESİ,
GÜZELHISAR

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2019

Tarih ve 50... Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar

Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 S

Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin

b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: NIP-2131.43

487 ADA, 13 VE 15

NOLU PARSELLER

UYGULAMA İMAR PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Efeler Belediye Meclisinin 05.08.2018

tarih ve 262... Sayılı Kararı ile

uygun görülmüştür.

NIP-2131143



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYR DEĞERL. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.

Kurtuluş Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı Evran Apt. Kat:3

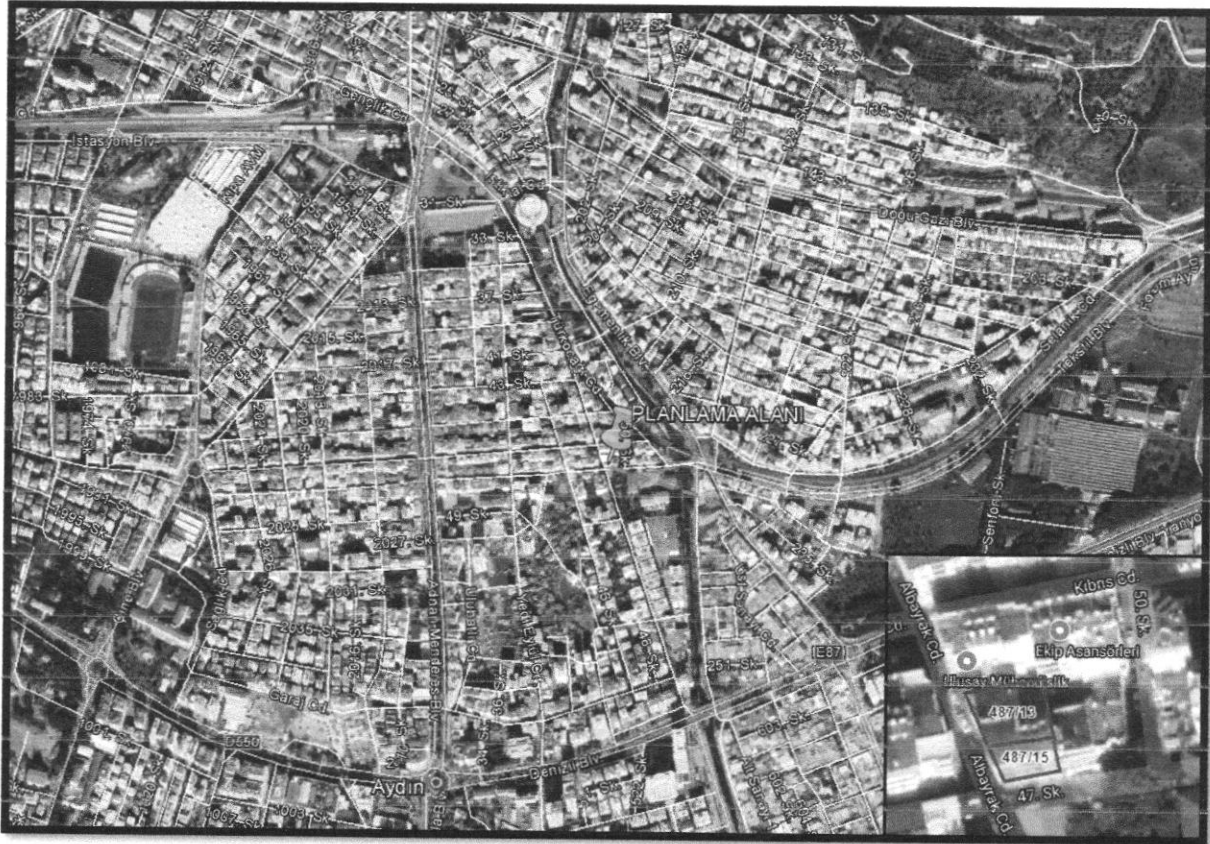
No:15 - Efeler/AYDIN

Tel:0(256)2144009

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,
GÜZELHİSAR MAHALLESİ,
487 ADA,
13 VE 15 NOLU PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

I. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ

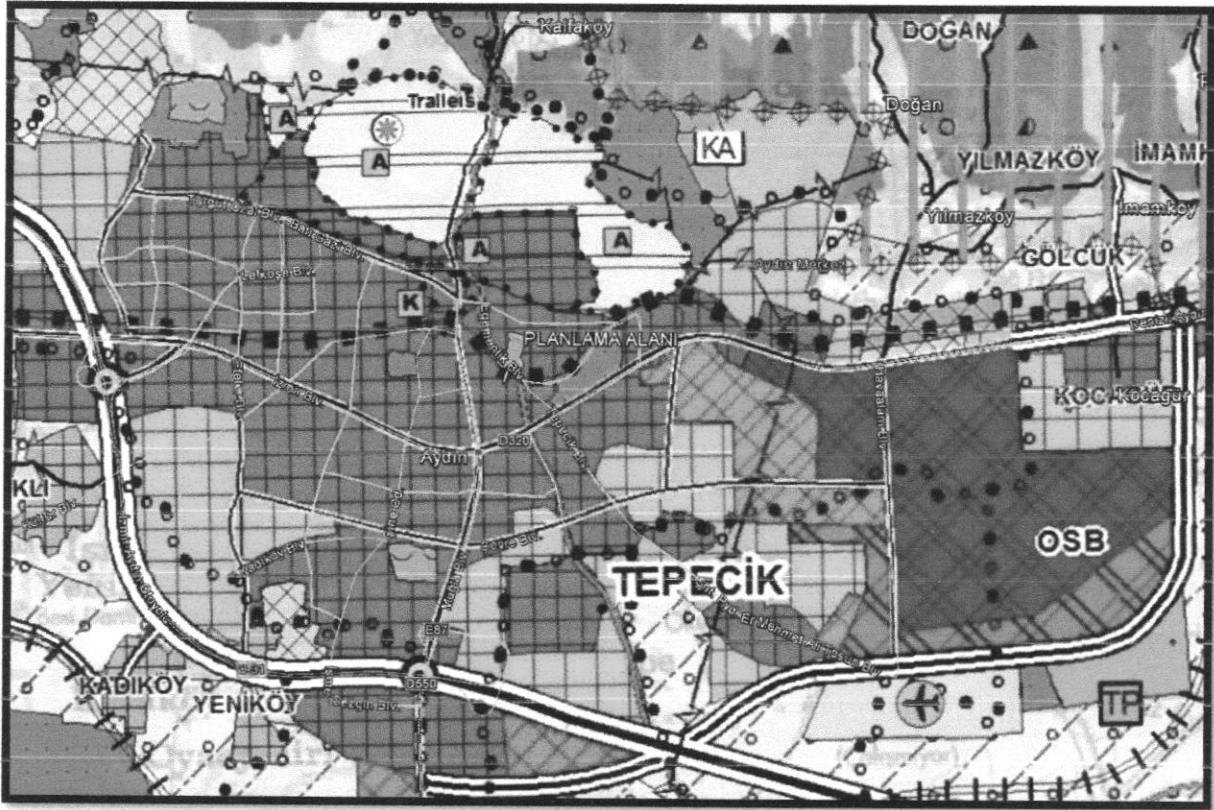
Plan değişikliğine konu alan, Aydın ili, Efeler İlçesi, Güzelhisar mahallesi, Turan Cad mevki, 487 ada, 214,55 m² alan büyüklüğündeki 13 parsel ve 109,27 m² alan büyüklüğündeki 15 nolu parseli kapsar. Alan kent merkezi referans alınması halinde yaklaşık 470 m. mesafede olup merkezi konumda yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Genel Konumu

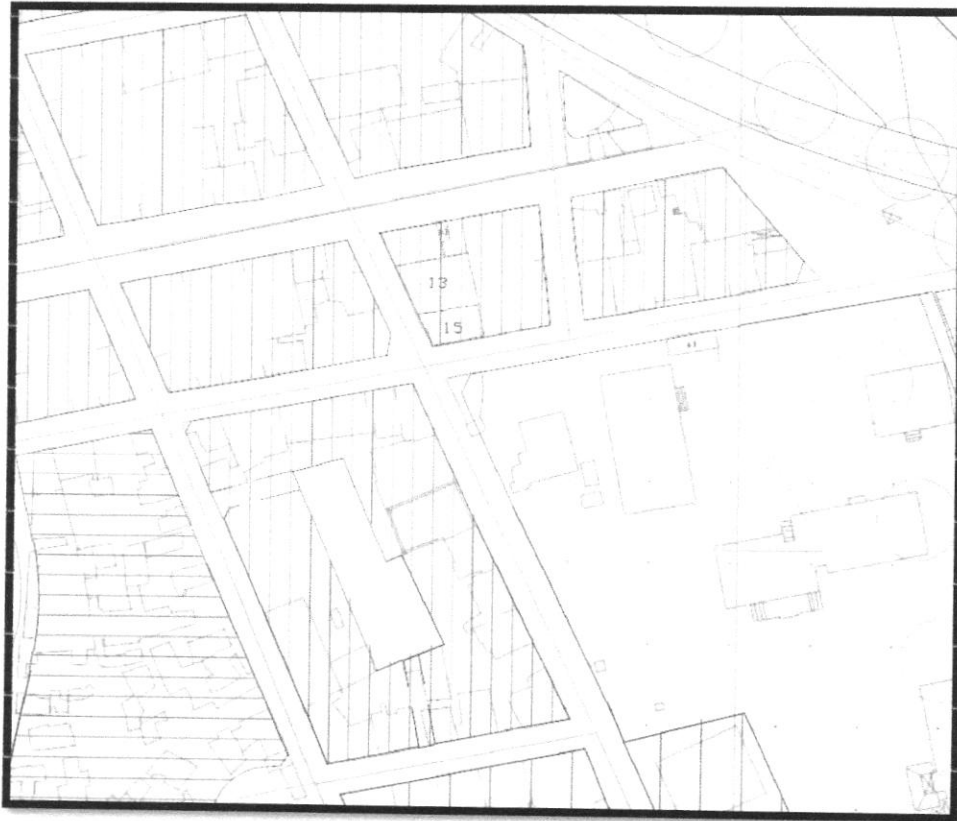
II. PLAN HİYERARŞİSİNE GÖRE MEVCUT MEKANSAL PLAN VERİLER

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerilen alan yürürlükte bulunan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında **kentsel yerleşik alanda** yer almaktadır. Bu plan verilerine göre Aydın İl Merkezi'nde, Merkez (Efeler) ile Aydın İlinin Büyükşehir olmasından önce belde niteliğinde olan Çeştepe, Ovaeymir ve Tepecik mahallelerinin mekansal gelişiminin bütünleşme eğilimi gösterdiği, plan döneminde (2009-2025), İl Merkezinin bu beldeler ile tamamen bütünleşmiş bir mekansal yapıya sahip olacağı öngörüsü ile, bu mekansal yapı içinde, üretim faaliyetlerini desteklemek amacıyla sanayi, organize tarım ve konut dışı kentsel çalışma alanları önerilmiş, bu kullanımların yanı sıra, İl Merkezi'nde, kentsel hizmet sunumlarını arttıracak teknopark ile büyük kentsel yeşil ve temalı park alanları planlanmıştır.

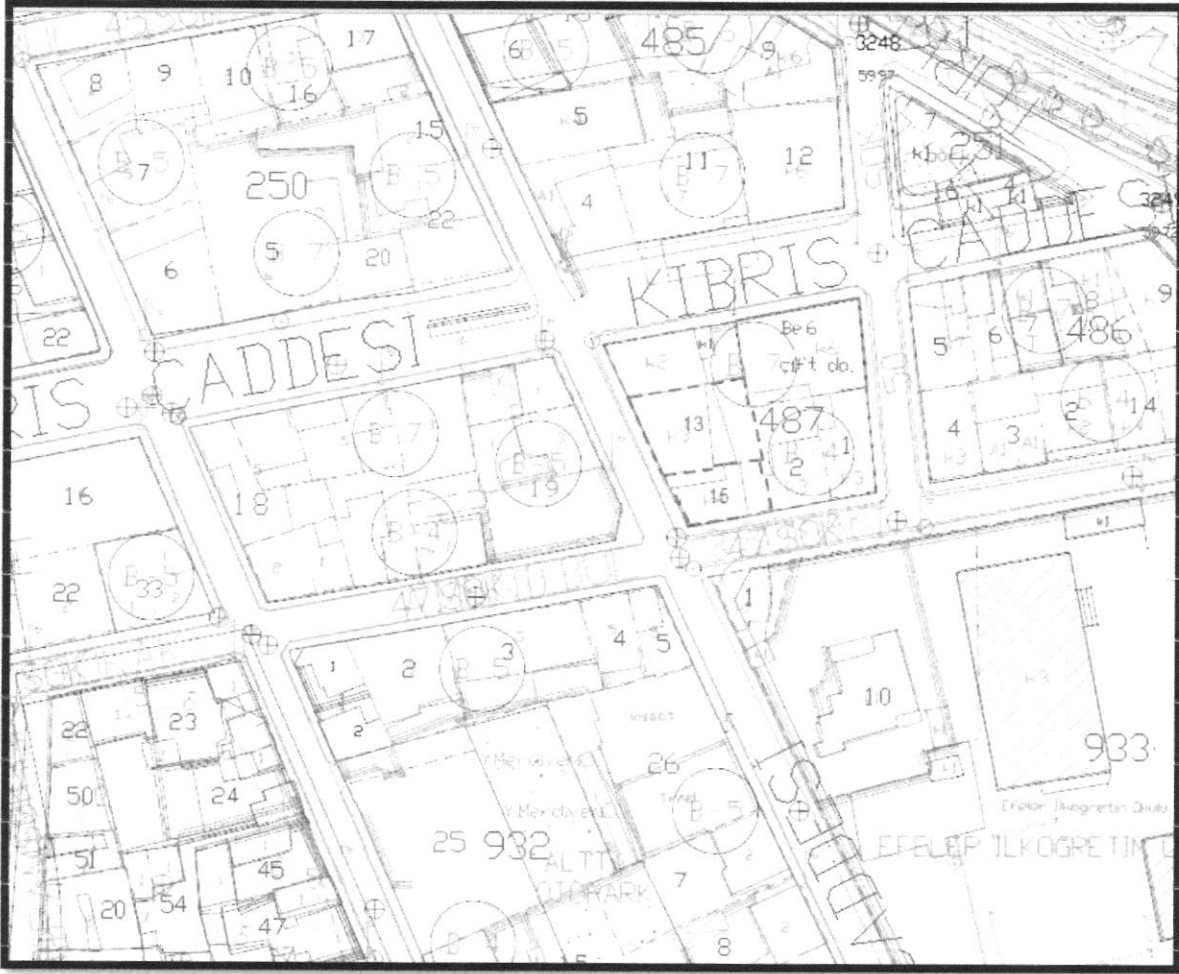


Şekil 2: Yürürlükteki 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan hiyerarşisine göre alt ölçekte yer alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı kullanım kararı bulunmamaktadır.



Şekil 3: Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 3: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 487 nolu yapı adasının kadastral mülkiyet dokusu ile birlikte incelendiğinde, Kıbrıs Caddesine bakan 6 ve 14 nolu parselleri kapsayan kuzey kısmında B-7 (Bitişik Nizam- 7 Kat), yapı adasının 1 ve 2 nolu parselleri kapsayan alanda B-4 (Bitişik Nizam-4 Kat) yerleşim koşulları belirlemiş ancak 13 ve 15 nolu parseller üzerinde yerleşim koşulları belirtilmeyerek tanımsız bırakılmıştır.

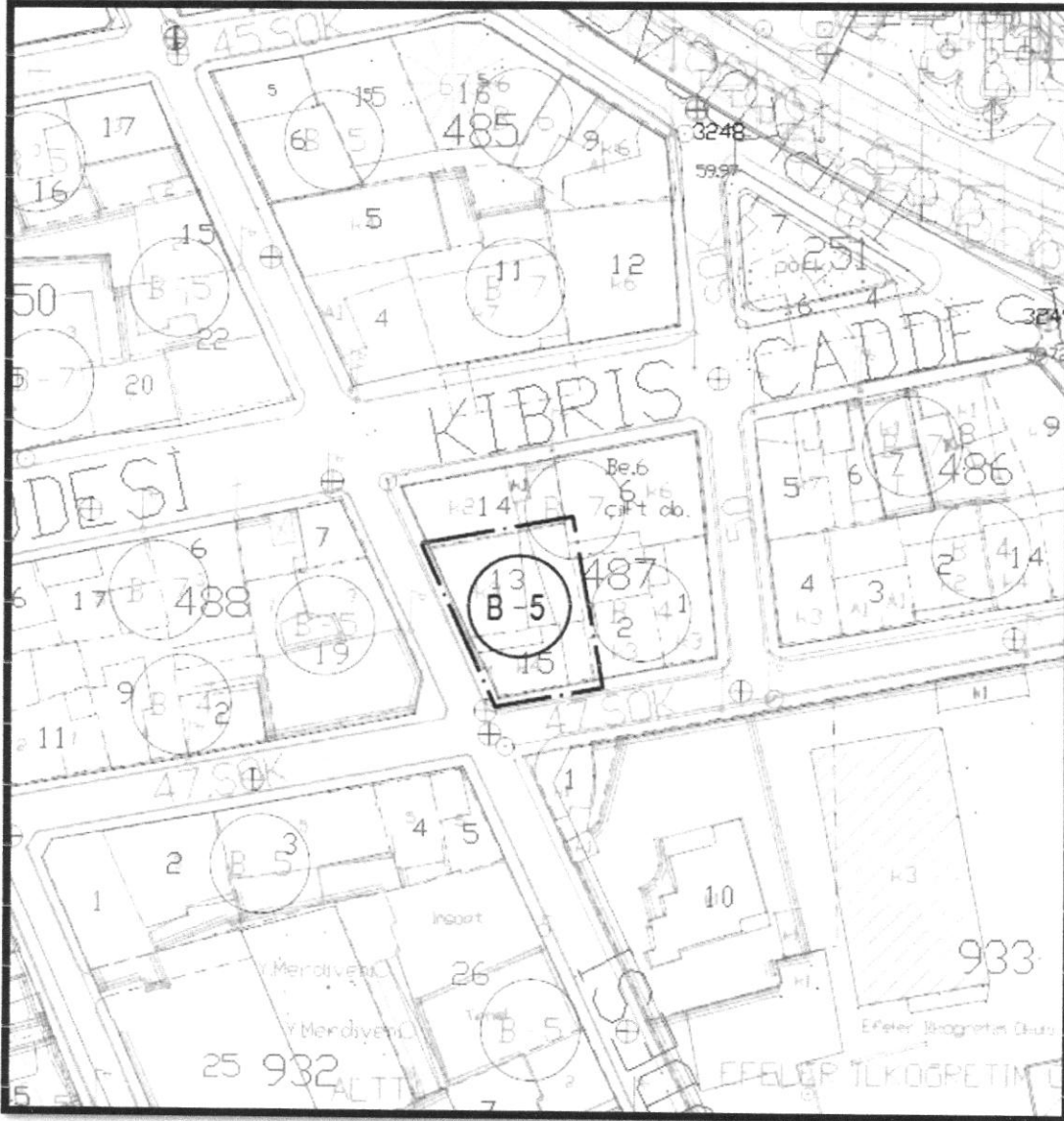


Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Parseller ve Ada Bütününe Ait Mülkiyet Durumu

III. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğinin içeriği, 487 nolu yapı adasının üzerinde kadastral mülkiyet dokusu ile birlikte incelendiğinde, tanımsız bırakılan 13 ve 15 nolu parseller için B-5 (Bitişik Nizam-5 Kat) yerleşim koşulu belirlenmesi işlemi kapsamaktadır.

Böylelikle çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde, Albayrak Caddesine cepheli parseller üzerinde B-5(Bitişik Nizam-5 Kat) yerleşim kararlarının bulunması sebebiyle önerilen plan değişikliğine konu parsellerde mekansal uyumun sağlanması amaçlanmıştır.



Şekil 4: Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

V – ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ EFELER UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

Kurtuluş Mh. Adnan Menderes Bul.

No: 18/15 EFELER / AYDIN

Efeler / Aydın

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

Kurtuluş Mahallesi, A. Menderes Bf. No:18/15 Efeler / AYDIN

Tel: 0256 214 4009

Oda Sicil No: 665

-4-