

AYDIN İLİ,
EFELER İLÇESİ, IŞIKLI
MAHALLESİ
1606 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



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

.....Efeler..... İlçe Belediye Meclisinin
03.10.2019 tarih ve144..... sayılı kararı ile
uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar
planı/uygulama imar planı değişikliği 5216 sayılı
Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7b maddesine
göre Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.11.2019
tarih..... sayılı kararı ile TADİLEN onaylanmıştır.
DİNİ: UİP-38327
DAĞITILAN SAYISI: 5x2

AYYAN ILLI

EFELER LÜFTÜL İŞİKLİ

MAHALİSTİ

1908 HARİFİ

1:000 ÖLÇEK

UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NO: 1/1000 İMAR RAPORU

İmar Planı No: 1/1000
İmar Raporu No: 1/1000
Tarih: 15.05.2015
Mühür: [Mühür]

Yapı Kurumları Bakanlığı
Mühür: [Mühür]
Tarih: 15.05.2015

AYDIN İLİ- EFELER İLÇESİ
IŞIKLI MAHALLESİ
1606 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Plana konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 47.568,82 m2 alan büyüklüğündeki 1606 nolu parseldir. Söz konusu parsel Efeler kentsel yerleşme alanının güneybatısında, ışıklı mahallesi sınırları içerisinde, Aydın- İzmir Otoyolu'nun batı yönünde ve cepheli konumdadır. Aydın kent merkezi referans alınması halinde kent merkezine kuş uçuşu mesafesi yaklaşık 3.60 km. dir.

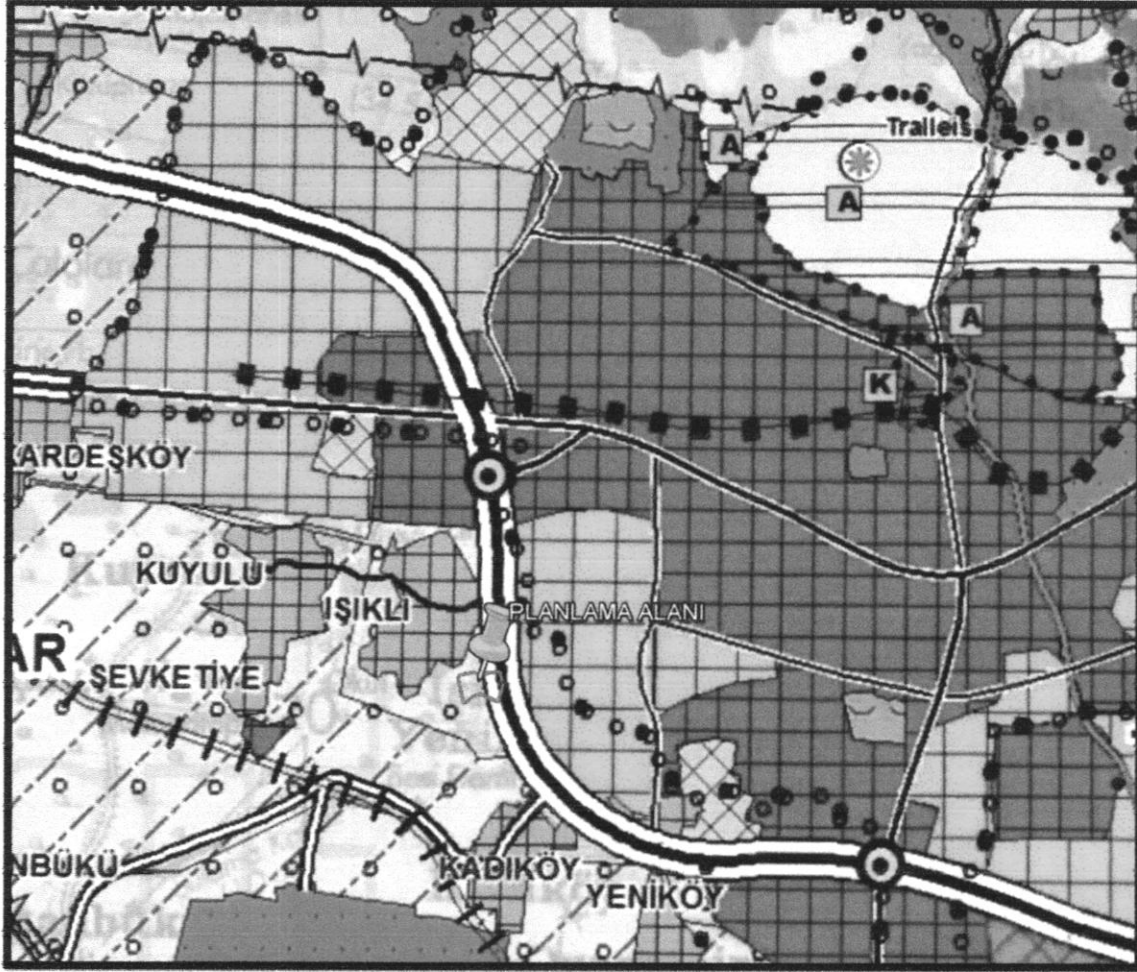


Şekil 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

Planlama alanının yer aldığı Işıklı Mahallesi, Aydın Merkez İlçenin Köyü statüsünde iken 6360/6447 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile kurulan Aydın Büyükşehir Belediyesi ile birlikte Aydın merkez ilçe sınırları içerisindeki köyler ile belediyelerden oluşan ve “Efeler “ adıyla kurulan yeni ilçenin mahallesi statüsüne dönüşmüştür.

II. MEKANSAL PLAN VERİLERİ

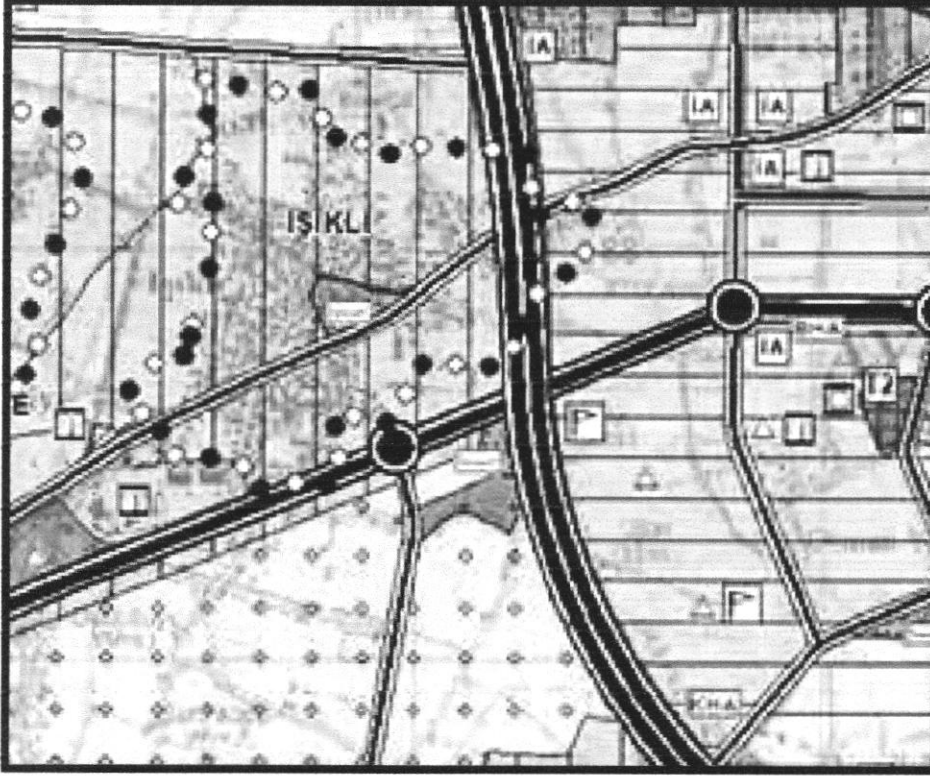
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerilen alan yürürlükte bulunan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı verilerine göre “Tarım Alanı” ve “Otoyol-Ekspres Yol” olarak belirlenen alanda yer almaktadır.



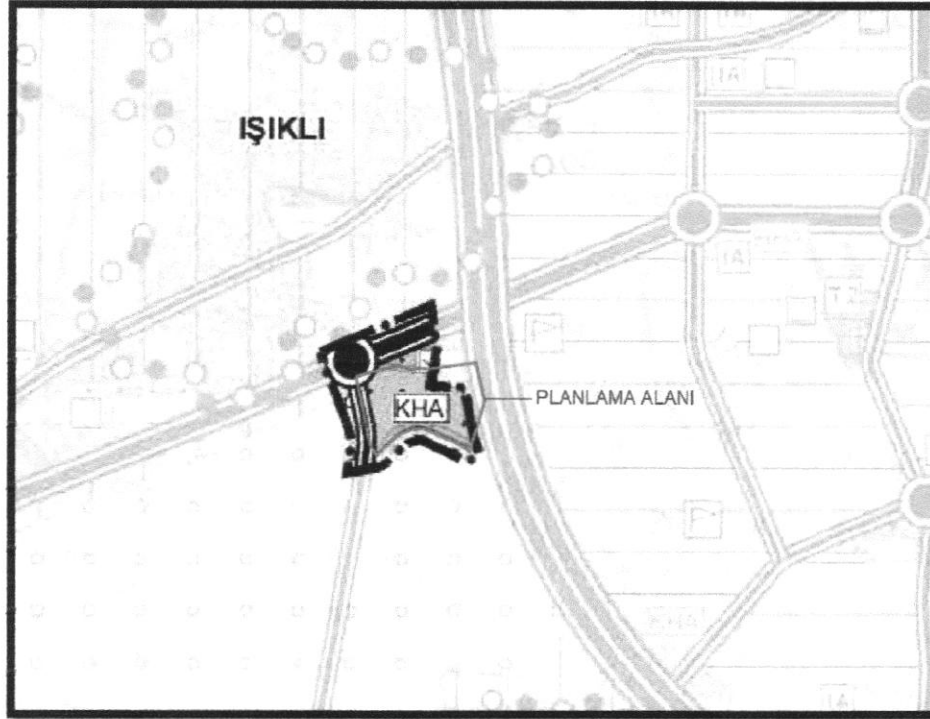
Şekil 2: Yürürlükte bulunan Aydın Muğla Denizli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bahse konu üst ölçekli planın “7.43. Bu Plan İle Belirlenen Planlama Alt Bölgeleri İçinde Veya Dışında İhtiyaç Olması Halinde **Güvenlik**, Sağlık, Eğitim V.B. Sosyal Donatı Alanları, Büyük Kentsel Yeşil Alanlar, Kent Veya Bölge/Havza Bütününe Yönelik Her Türlü Atık Bertaraf Tesisleri Ve Bunlarla Entegre Geri Kazanım Tesisleri, Arıtma Tesisleri, Sosyal Ve Teknik Alt Yapı, Belediye Hizmet Alanı, Mezbaha, Amaçlı İmar Planları; Çed Yönetmeliği Kapsamında Kalanlar İçin “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” Veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” Kararının Bulunması, ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Olanlar İçin İse **İlgili Kurum Ve Kuruluşların Uygun Görüşü Olması Kaydı İle Bu Planda Değişikliğe Gerek Olmaksızın, Kurum Ve Kuruluşların Görüşlerine Uyularak İlgili İdaresince Hazırlanır Ve Onaylanır. Onaylanan Planlar Sayısal Ortamda Veri Tabanına İşlenmek Üzere Bakanlığa Gönderilir. Söz Konusu Tesisler/Tesis Alanları Amacı Dışında Kullanılamazlar...**” hükmü bulunmaktadır.

13.09.2018 tarih 358 sayılı Aydın Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan Aydın İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar planında 19.11.2018 tarih ve 416 sayılı karar ile düzenlemelerin yapılan düzenlemeyle 1606 nolu parsel alanı “**Kamu Hizmet Alanı**” kullanımında yer almıştır.”



Şekil 3: 13.09.2018 tarih ve 358 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



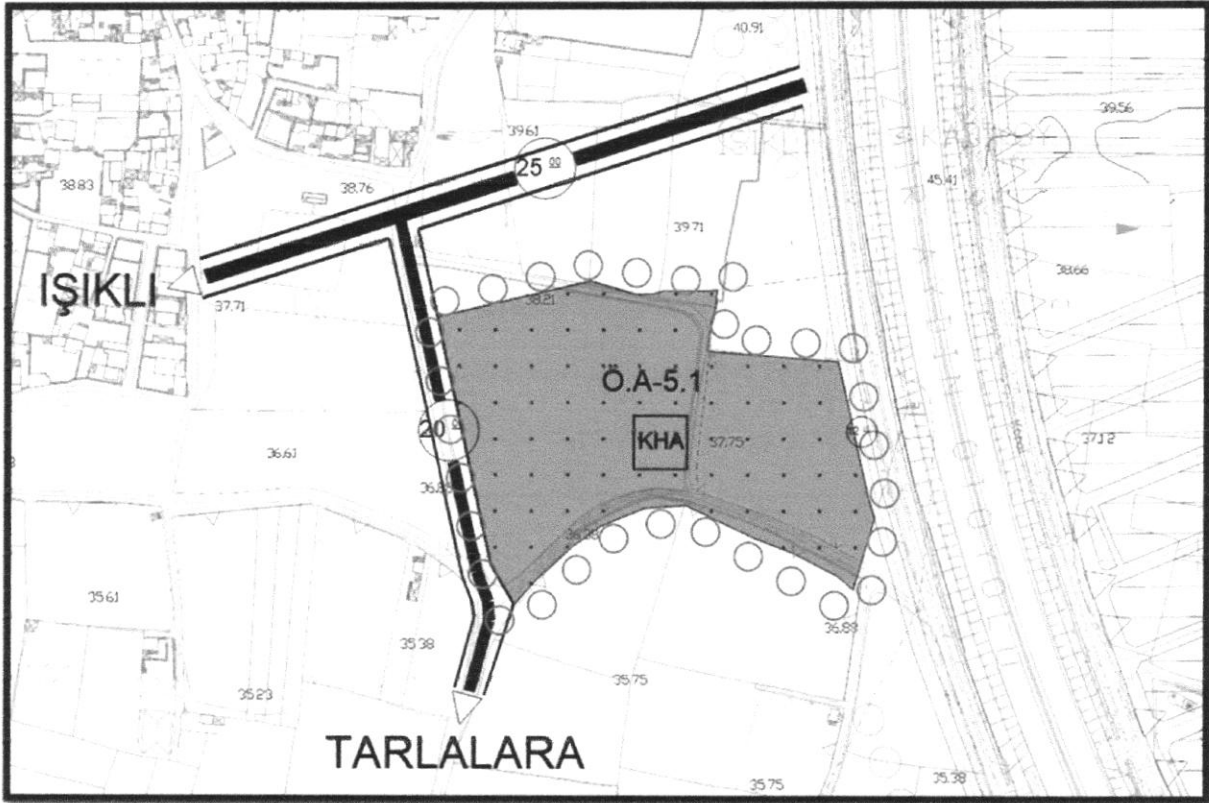
Şekil 4: 19.11.2018 Tarih ve 416 Sayılı Karar İle Tadilen Onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Aydın İl Emniyet Müdürlüğü'nün 26.10.2018 tarih E.2018102612281975006 sayılı yazısı ile 13.09.2018 tarih ve 358 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Alanı olarak belirlenen parsel alanının ortasından geçen yolun kaldırılması ve alanın

Kamu Hizmet Alanı olarak belirlenmesi amaçlı sunulan 197 numaralı itiraza ilişkin Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.11.2018 tarih ve 416 sayılı kararıyla, 1606 numaralı parsel ortasından yolun parseli en az etkilenecek şekilde düzeltilmesi ve söz konusu taşınmazın Emniyet Hizmet Alanı olarak gösterilmesi parseli kısmen etkileyen mezarlık dışındaki alan için uygun görülmüş, yolun değiştirilmesi ile ilgili kısmı söz konusu yolun bu parseli etkilemediği ve hatta hizmet verdiği dikkate alınarak uygun görülmemiştir.

1/25.000 ölçekli Aydın İl Nazım İmar Planı, Aydın 2. İdare Mahkemesinin 2019/89E sayılı dosyası ile plan iptali yönünde açılan davada 30.04.2019 tarihli **Yürütmeyi Durdurma Kararı** alınmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmayan Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, tapunun M19b4Ic pafta mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait 1606 parselde kayıtlı 47568,82 m2 büyüklüğündeki taşınmaz üzerinde "Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası" yapılmak üzere kullanım amacına uygun olarak "**Kamu Hizmet Alanı**" kullanım kararı getirilmesi amaçlı NİP: 37868 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi Büyükşehir Belediyesine sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.05.2019 tarih ve 158 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur.



Şekil 5: 16.05.2019 Tarih ve 158 Sayılı Kararıyla Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

IV. TOPOĞRAFYA ve DEPREMSELLİK

İnceleme alanı düz bir topoğrafya üzerindedir. Mevcut topoğrafik eğim, inceleme alanı içerisinde ve yakın çevresinde % 10'un altındadır.

Aydın İli, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe girmiş "Türkiye Deprem Haritası ve Parametre Değerleri Hakkında Karar" da yayımlanmış deprem haritası üzerinde incelendiğinde ivme değerine göre yüksek yer ivmesine sahip alan (yüksek tehlike) olarak değerlendirilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 maddesininin 1.fikrasınınin (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.



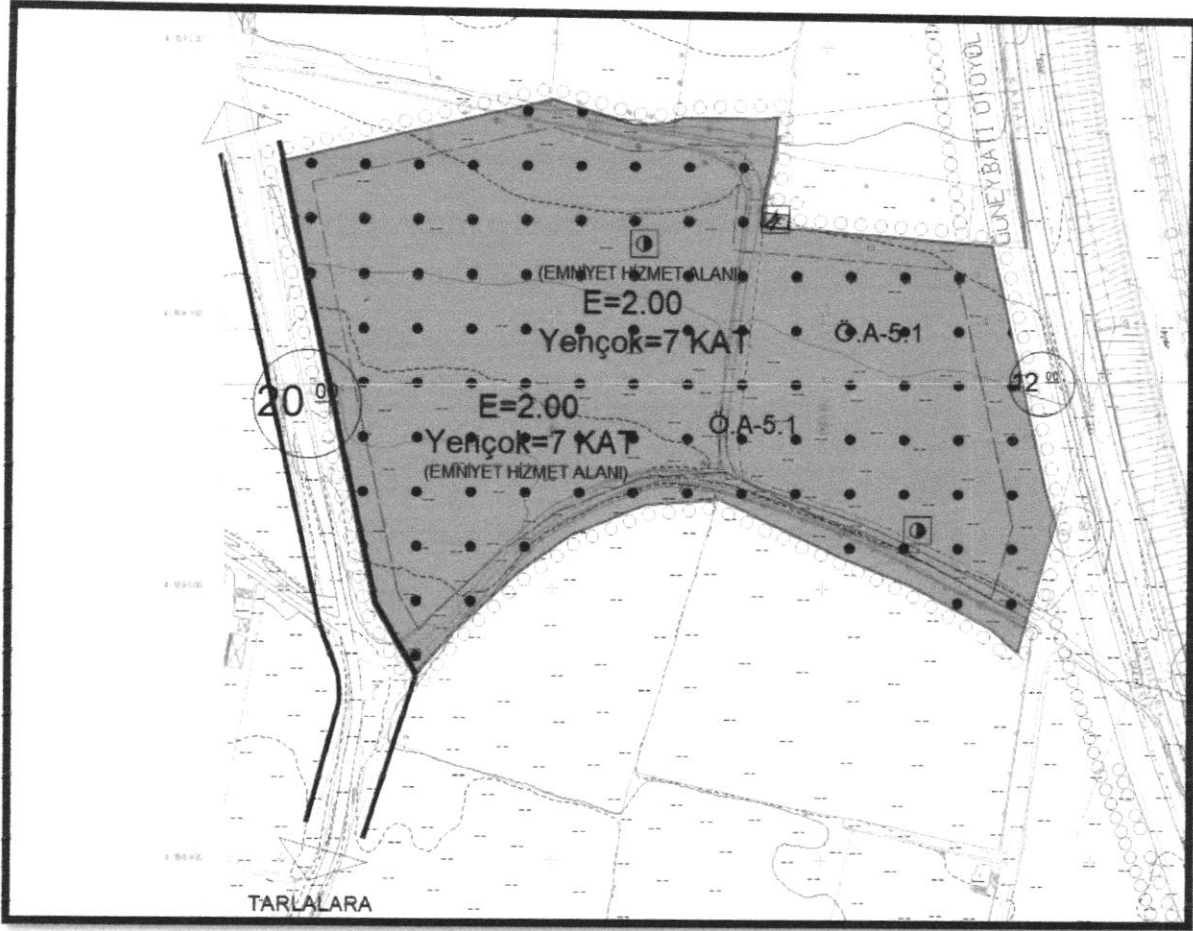
Şekil 6: Planlama Alanının Otoyol (Doğu) Yönünden Görünümü

Proje kapsamında depremi tetikleyecek herhangi bir faaliyet gerçekleştirilmesi söz konusu değildir. Proje sahasında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve hükümlerine uyulması zorunludur.

V. PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde "Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak Uygulama İmar Planı ise; nazım imar planı esaslarına göre düzenlenen planlar olarak tanımlanmış, böylece planlamada kademelerarası birliktelik ilkesine uyulması zorunluluğu açıklanmıştır. Bu kapsamda, mekansal planlamanın kademeli birliktelik ilkesine göre, 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının yürürlükte bulunan Aydın Muğla Denizli 1/100000 ölçekli çevre düzeni planına, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının ise yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olma zorunluluğu bulunmaktadır.

NİP: 37868 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Aydın Büyükşehir Belediye Meclisininin 16.05.2019 tarih ve 158 sayılı kararı ile kabul edilerek onaylanması nedeniyle bu imar planına uygun olarak, E=2.00, Yençok=7 KAT yapılaşma koşullarında, Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) ve Emniyet Hizmet Alanınınin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla yer seçimi uygunluk onayı alınan 5x10=50 m² Trafo Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.



Şekil 7: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama süreci sonunda tesis edilecek Emniyet Hizmet Binası ile verilecek güvenlik hizmetleri ile bireylerin temel hak ve özgürlüklerinin korunması ve toplumun düzen içerisinde yaşamını sürdürmelerinde kentsel yaşam çevresine olumlu katkı oluşturacağı değerlendirilmektedir.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. OTOYOL YÖNETMELİĞİNE GÖRE GEREKLİ OTOYOL İHTİYACI TESİS ALANI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR. KARŞILANMAMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜKTE OLAN OTOYOL YÖNETMELİĞİ ESASLARI GEÇERLİLİR.
3. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHİ İNŞAATA BAŞLANILAMAZ.
4. AYDIN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 18.02.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN EFELER İLÇESİ, İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDAN ÖNCE, PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

5. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

YILDIZGRUP PLANLAMA

Gayrimenkul Değerleme İnş. Tic. Ltd. Şti.

Kurtuluş Mah. A. Menderes Bulvarı No:18/15

Tel: 0256 214 40 99 Efeler/AYDIN Tic.Sic.No:16722

Mersis No: 0904 0790 4730 0014

EFELER V.D/ 904 079 0473

Ayla YÜKSEL

Şehir Plancısı

A Grubu

Oda/Sicil No: 665