

AYDIN İLİ,
EFELER İLÇESİ,
MEŞRUTİYET
MAHALLESİ
1643 ADA 1 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Efeler İlçe Belediye Meclisinin
03.05.2010 tarih ve 121 sayılı kararı ile
uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar
planı/uygulama imar planı değişikliği 2218 sayılı
Büyükşehir Belediye Kanununun 7b maddesine
göre Büyükşehir Belediye Meclisinin 03.05.2010
tarih ve 121 sayılı kararı ile TADİLEN onaylanmıştır
PIN: WIP. 05446365
PAFTA ADEDİ: Sadet



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,
MEŞRUTİYET MAHALLESİ, 1643 ADA 1 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

I. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ

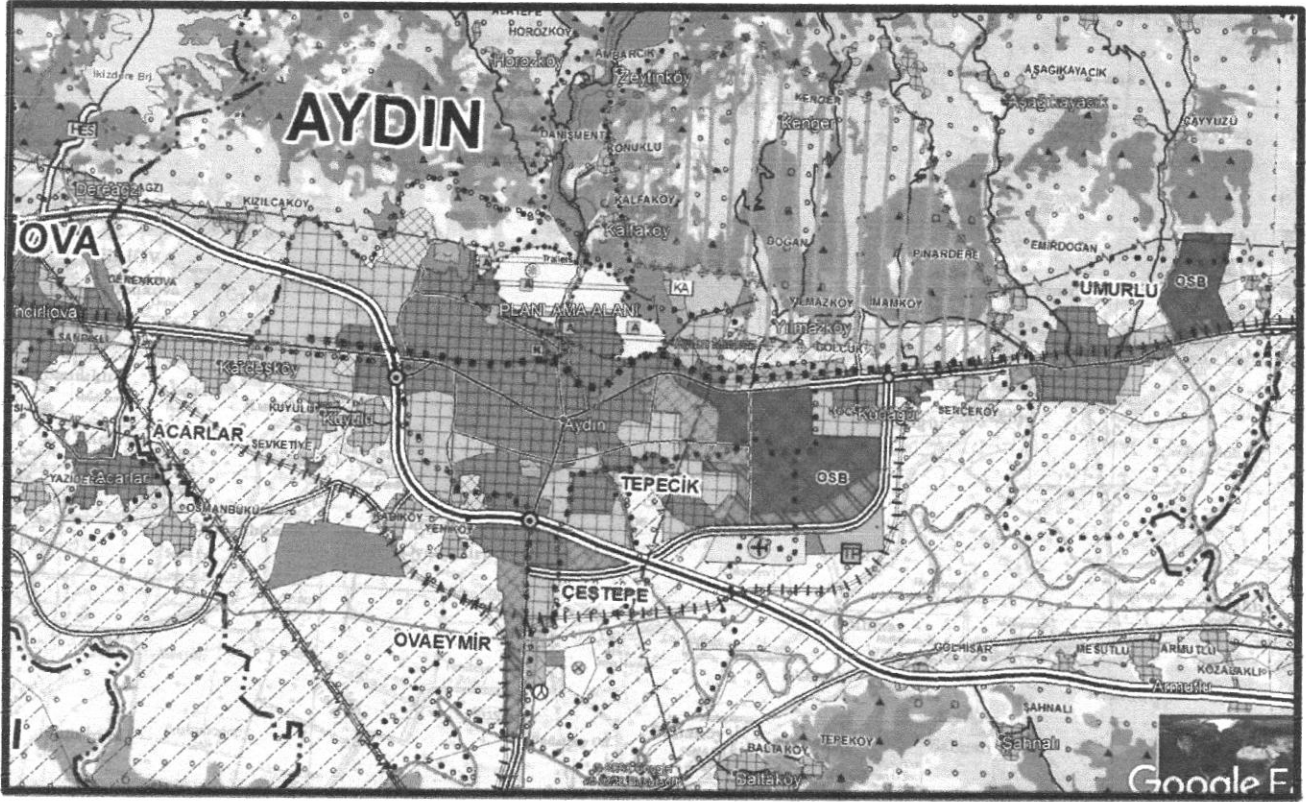
Aydın ili, Efeler İlçesi, tapunun 1643 ada, 1.602,06 m² alan büyüklüğündeki 1 parsel Efeler kentsel yerleşme alanının kuzey batı yönünde yer alan Meşrutiyet Mahallesi sınırları içerisinde olup, Malazgirt Meydanına doğu yönünden bağlanan Lefkoşe Bulvarı üzerinde bulunmaktadır. Kolay ulaşılabilir bir noktada yer alan planlama alanı, Aydın kenti imar planlarının gelişme sürecinde, Aydın büyüklüğündeki bir kent için **gelişme ve dönüşme hızının hızlı ve hareketli** olduğu bir bölgedir.



Şekil 1: Planlama Alanının Genel Konumu

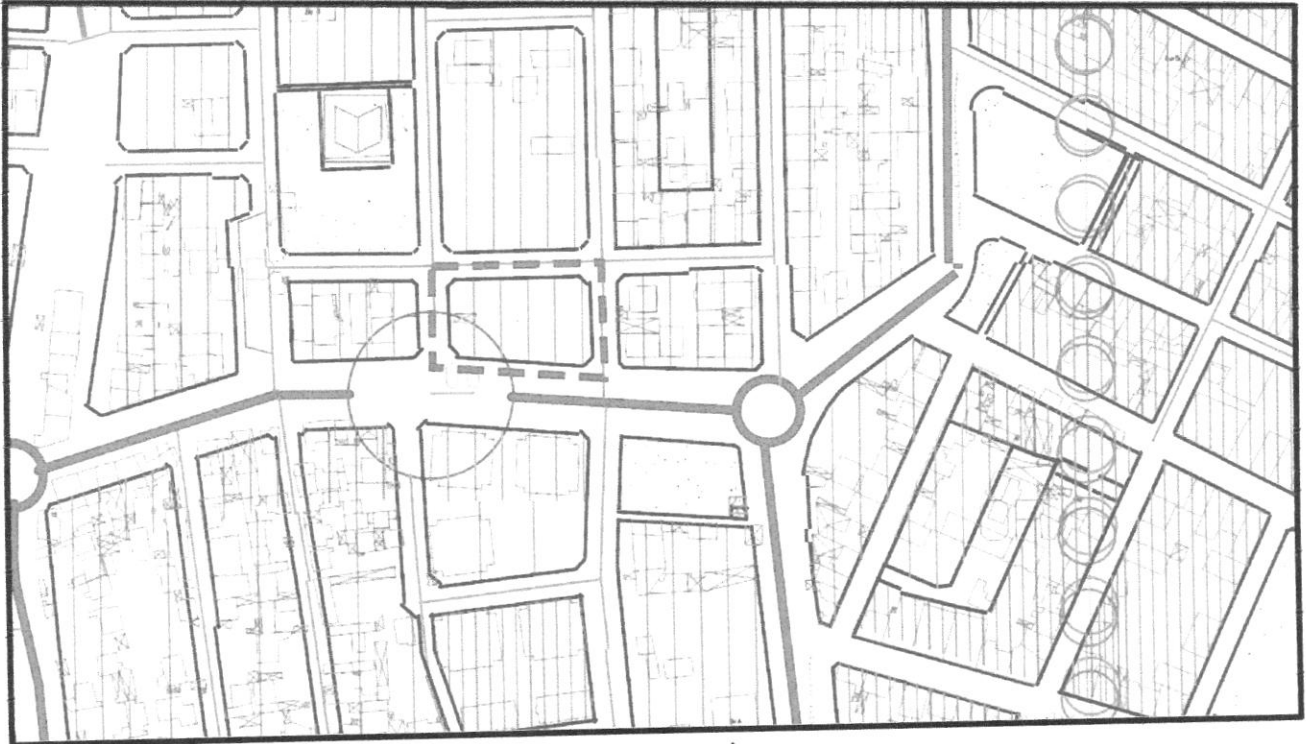
II. PLAN HİYERARŞİSİNE GÖRE MEVCUT MEKÂNSAL PLAN VERİLERİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerilen alan yürürlükte bulunan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşme alanında yer almaktadır.



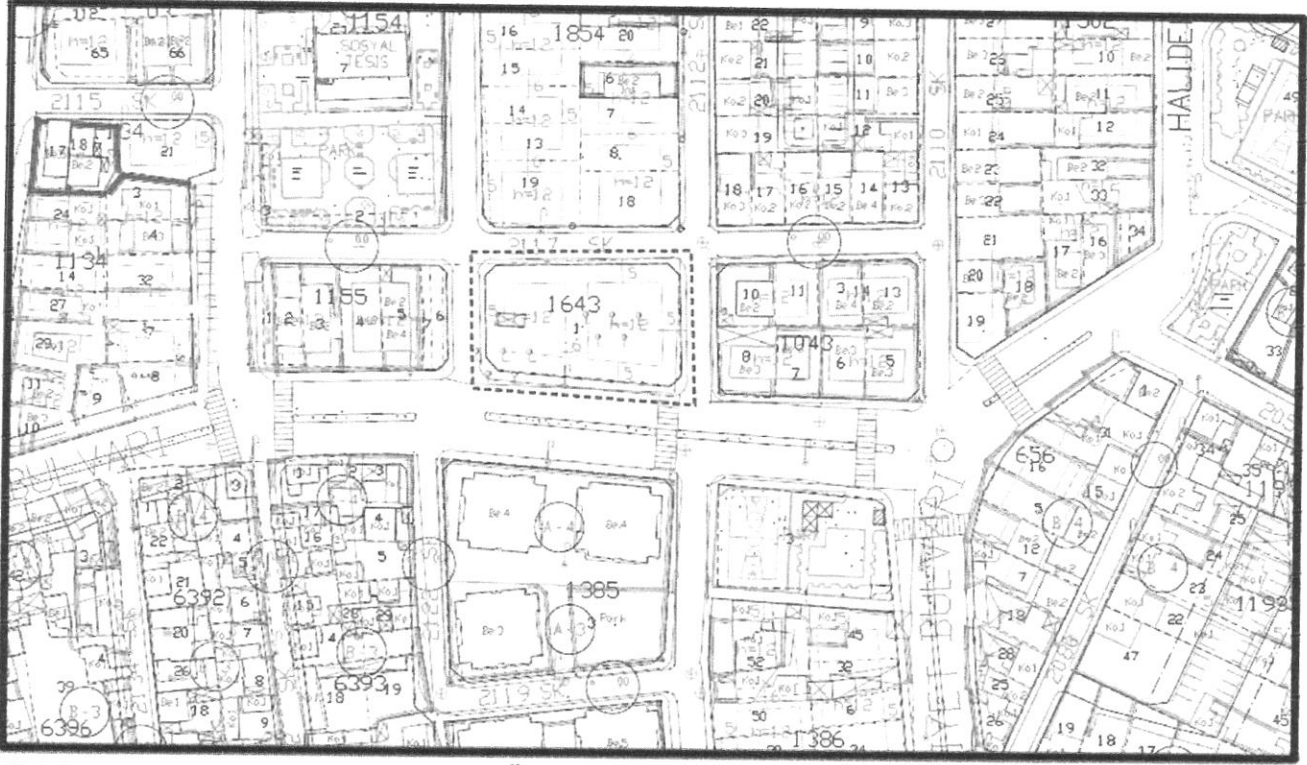
Şekil 2: Yürürlükteki 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan hiyerarşisine göre alt ölçekte yer alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında 1643 ada 1 parselde orta yoğunlukta (350/850 kişi/ha) meskun konut alanı kullanım kararı getirilmiştir. Kent bütününe yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanlarına ilişkin yoğunluk kararı dışında herhangi bir plan hükmü bulunmamaktadır.



Şekil 3: Yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama sınırları içerisinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli imar planında konut amaçlı Yençok=12.00 m., 323 m² ve 438 m² alan büyüklüklerine sahip 2 adet kitle nizam yapılaşma koşulu getirilmiştir. Kitlelerde bulunan Emsal değere ait inşaat alanı ise 3044.86 m²'dir.



Şekil 4: Yürürlükte Bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

III. ULAŞIM

Planlama alanı, Atatürk Kent Meydanı referans alınması halinde kent merkezine kuş uçuşu mesafesi 1,7 km'dir. Alanda ulaşım doğu batı doğrultulu ve bu yolları dik kesen kuzey güney doğrultulu ana ulaşım üzergahları düzenlenmiştir. Parsel güney yönünden fiilen oluşmuş 25.00 m. genişliğindeki ana ulaşım yolu güzergahlarından Lefkoşe Bulvar'na, diğer yönlerden ise 10.00 m. genişliğindeki taşıt yollarına cephelidir. Alanın ulaşım sorunu bulunmamaktadır.

IV. TOPOĞRAFYA ve DEPREMSELLİK

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.

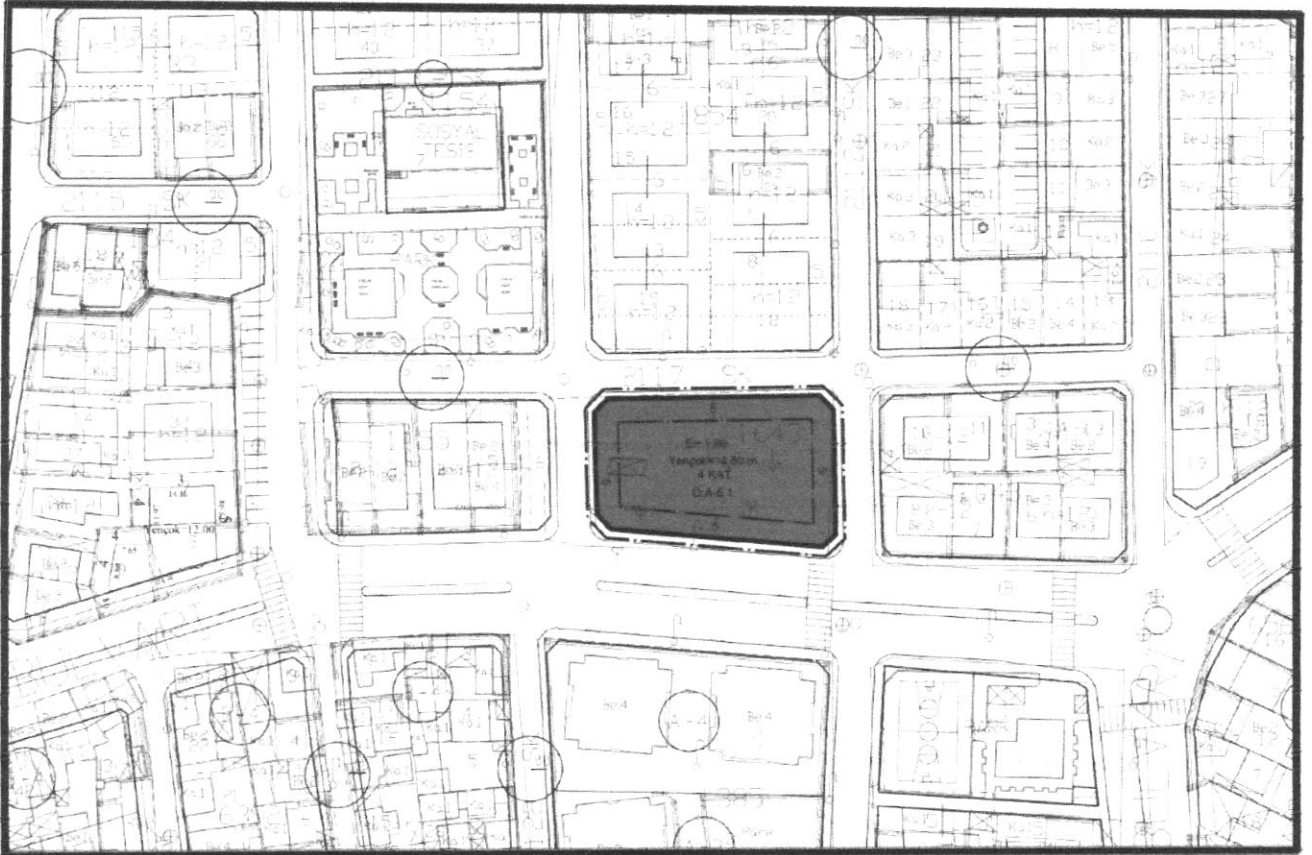
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 maddesinin 1.fıkrasının (d) bendine 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince 18.02.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt 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.

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

Plan değişikliği işlem içeriği; Aydın İli, Efeler İlçesi, tapunun 1643 ada, 1.602,06 m2 alan büyüklüğündeki 1 parselde kayıtlı taşınmaz için mevcut uygulama imar planında öngörülen yapılaşma hakkına bağlı kalarak, E= 1.90, Yençok=4 Kat yapılaşma koşulları önerilerek mevcut imar planında bulunan kitlelere göre kazanılmış yapılaşma hakkı, Emsal değeri ile tanımlanmak suretiyle parsel üzerinde daha esnek yapılanma talebinin karşılanması amaçlanmıştır. Bu yönüyle öneri plan değişikliğinin alan çevresindeki fiziki yaşam çevre kalitesini de artıracığı beklenmektedir.



Şekil 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Yukarıda açıklanan yönleri ile önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararına aykırı olmadığı, teknik ve nesnel gerekçelere dayandığı değerlendirilmiştir.

YILDIZGRUP PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Kurtuluş Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No: 18/15 - Efeler/AYDIN
Tel: 0.256.214 40 09 Tic. Sic. No: 16722 Mersis No: 0804 0790 4730 0014
Efeler Vergi Dairesi : 804 079 0477

AYLA YÜKSEL
MİR MÜHÜR
A. GRUBU
T.C. SİCİL NO: 665