

AYDIN İLİ
EFELER İLÇESİ,
MEŞRUTİYET MAHALLESİ
1643 ADA 1 PARSEL

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ
DEĞERLENDİRME RAPORU

Efeler İlçe Belediye Meclisinin 15. Meclis
03.05.2020 tarih ve 121 sayılı kararı ile
uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar
planı/uygulama imar planı değişikliği 2216 sayılı
Büyükşehir Belediye Kanununun 76 maddesine
göre Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2020
tarih 225 sayılı kararı ile TADİLEN onaylanmıştır
DİN: 010.02446389
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

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	2
2. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
3. PLANLAMA ALANI KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	4
4. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ.....	4
a. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri).....	4
b. Ulaşım (Taşıt, Yaya, Bisiklet, Giriş ve Çıkış, Otopark, Erişim).....	4
c. Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atık su Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı).....	4
d. İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr).....	4
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ.....	8
a. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri).....	8
b. Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim).....	8
c. Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)	8
d. İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr).....	9
6. YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ.....	9
7. ALTERNATİF-SENARYO	9
8. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	
9. EKLER.....	10



1. GİRİŞ

Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında, 20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Kanun'un 12 maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa getirilen Ek Madde 8 kapsamında, plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılacağı, plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulması istenmektedir.

Aydın ili, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, tapununun 1643 ada, 1 nolu parselinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kitle nizamı yapılaşma hakkının 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.

Bu kapsamda düzenlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu açıklanan mevzuat kapsamında sözkonusu imar planı değişikliği işleminin yakın çevresinde ve kent bütününde getireceği sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları üzerinde muhtemel etkilerinin açıklanmasına yönelik olarak düzenlenmiştir.

Ayla YÜKSEL

Şehir Plancısı- Plan Müellifi



**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, MEŞRUTİYET MAHALLESİ,
MEŞRUTİYET MAH 1643 ADA 1 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

2. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Aydın, “Türkiye’nin en kalabalık yirminci şehri. 2019 itibarıyla 1.110.972 nüfusa sahip Türkiye’nin en kalabalık 20. ilidir. İlin yüzölçümü 8.116 km²'dir. İlde km²'ye 132 kişi düşmektedir. Aydın, başta yüksek oranda hâsıla elde edilen gelişmiş bir tarım sektörü olmak üzere, gelişmiş ticaret ve turizm sektörlerine sahip, milli geliri yüksek, ikinci dereceden gelişmiş iller arasında yer almaktadır. Sanayi ve dış ticaret ile turizm faaliyetlerinin bir arada bulunduğu, ekonomisi en gelişmiş bölgelerden olan Aydın, ilk çağlardan beri verimli topraklar, elverişli iklimi, ticaret yolları üzerinde bulunması nedeniyle önemli bir yerleşim merkezi olmuştur. Aydın, zeytin, incir, kestane üretiminde Türkiye’de 1. sırada, pamuk üretiminde ise 3. sırada yer almaktadır. Günümüzde tarımsal faaliyetlerin yoğunluğu ve çeşitliliği, turizm olanaklarına sahip olması ilin önemini giderek arttırmaktadır.

Efeler ilçesi 12.11.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair kanun ile Aydın’ın büyükşehir ilan edilmesi sonucu merkez ilçesinin kaldırılması ile kurulmuştur. Aydın ilinin en büyük ve merkez olarak kabul edilen ilçesidir. Aydın ilinin nüfus büyüklüğü bakımından 2019 TÜİK verilerine göre 293.816 nüfus büyüklüğü ile Aydın’ın en büyük ilçesi olan Efeler’in yüz ölçümü 631 km² ve denizden yüksekliği 40 metredir.



Şekil 1: Planlama Alanının Genel Konumu



3. PLANLAMA ALANI KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

Aydın ili, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, tapunun 1643 ada, 1 nolu parsel, Efeler kentsel yerleşme alanının batı yönünde yer alan Meşrutiyet Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

a. Bağlı bulunduğu il ve ilçe: Aydın İli, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi

b. Pafta, ada, parsel bilgileri: 1643 ada 1 parsel

c. Mülkiyet yapısı: Parseller özel mülkiyetlere aittir.

Plan değişikliği gerekçesi: 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 artıracak beklenmektedir.

4. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

a. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)

Planlama sınırları içerisinde kalan 1643 ada, üzerinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli imar planında konut amaçlı 323 m² ve 438 m² olmak üzere iki adet Yençok=16.00 m. yüksekliğinde kitle bulunmaktadır.

İmar uygulaması tamamlanmış olan planlama alanındaki parseller imar parseli niteliğindedir. niteliğindedir.

b. Ulaşım (Taşıt, Yaya, Bisiklet, Giriş ve Çıkış, Otopark, Erişim)

Parsel güney yönünden fiilen oluşmuş 25.00 m. genişliğindeki ana ulaşım yolu güzergahlarından Lefkoşe Bulvarı'na, diğer yönlerden ise 10.00 m. genişliğindeki taşıt yollarına cephelidir.

c. Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atık su Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)

Planlama alanında yapılaşma henüz gerçekleşmemesi nedeniyle içme ve kullanma suyu altyapısı dışında yağmur suyu altyapısı, kanalizasyon altyapısı bulunmaktadır.

Planlamaya konu olan alanda işleme teknik altyapı yatırımcı kurumları ile mevcut teknik altyapı kapasitesini zorlaştırıcı bir etki yaratıp yaratmayacağı hakkındaki alınan görüş yazılarında:

-ENERYA AYDIN GAZ DAĞITIM AŞ. :09.07.2020 tarih ve 20210002000970 sayılı yazısında sakınca olmadığı,

-AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI-Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Başkanlığı: 20.07.2020 tarih ve 19704 sayılı yazısında imar planı yapılacak olan alan içerisinde, idareye ait içme suyu hattı, kanalizasyon hattı bulunduğu, mevcut teknik altyapı hatlarının korunması gerektiği, imar planı değişikliği yapılmasında sakınca görülmediği, ,

d. İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr)

Kentsel yaşam kalitesiyle yakından ilişkili olan temiz hava, temiz su, güneş ve rüzgâr gibi doğal kaynaklara sağlıklı bir biçimde erişimin sağlanması ve çevre hakkının hayata geçirilmesi yönünde atılacak tüm adımlar "sürdürülebilirlik" açısından da büyük önem taşımaktadır. Dünya genelinde kullanılan enerjinin yarısından fazlasının, binalar tarafından tüketildiği göz önünde alındığında, yenilenebilir enerji kaynaklarının binalara ve daha büyük ölçeklerde tüm kente taşınarak kentsel gelişme politikaları ile bütünleştirilmesi "sürdürülebilirlik" açısından artık zorunlu hale gelmiştir.



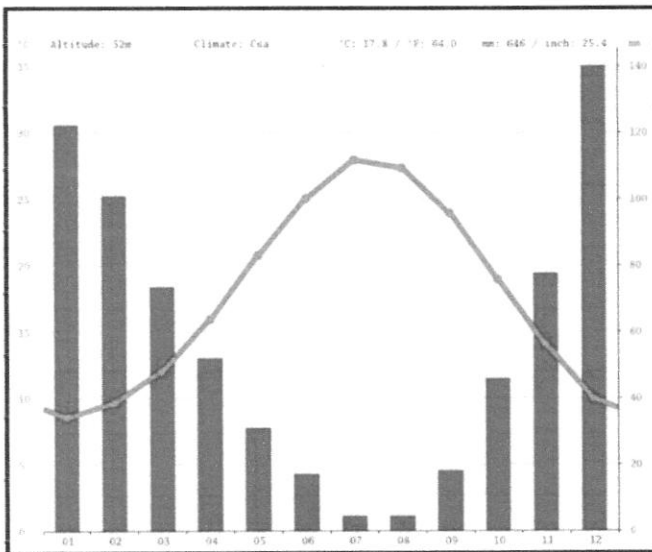
Kentsel planlama açısından güneş ve rüzgâr hakları; kentlilere “güneş ve rüzgârdan yararlanmayı”, “güneş ve rüzgârın zararlı etkilerinden sakınmayı”, “güneş ve rüzgâr enerjisini kullanmayı” talep etmeyi içeren “yeni kentsel haklar dizini” kapsamında düşünülebilir.

Güneş ve rüzgârın enerji kaynağı olarak kullanımı, ulusal enerji politikaları alanına giren bir başlık olarak ayrı tutulduğunda plan değişikliğine ait sosyal ve teknik altyapı değerlendirme raporu içeriğinde değerlendirilmesi gereken husus bu kaynakların yürütülen planlama işlemi ile kamusal yarara aykırı kullanımlara yol açıp açmadığı hususudur

Barınma, çalışma, dinlenme-eğlence ve ulaşım gibi kentsel işlevler (kullanım bölgelemesi), planlama süreci içerisinde yaşamsal hakların ve çevre haklarının kullanımını kolaylaştıran bir nitelik taşımaktadır. Böylece yapı yoğunluğunun denetlenerek güneş, ışık ve hava sağlamak amacı ile kentsel kullanıma ayrılan alanların kullanım amaçlarının açık biçimde belirlenmesi (yoğunluk bölgelemesi) “güneş ve rüzgâra erişim” için giderek önemli hale gelmektedir. Ayrıca toplu yerleşim uygulamaları hariç olmak üzere belirli bir yol aksında bulunan parsellere eşit hak tanınması ve sağlık için gerekli ışık ve havayı sağlamak için arsa kullanımına sınırlama getirilmesi (yükseklik bölgelemesi) “güneş ve rüzgâr hakları” açısından önemlidir.

Tüm bu yasal düzenlemelerin amacı; enerjinin etkin kullanılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının elektrik enerjisi üretimi amaçlı kullanımının yaygınlaştırılması, israfın önlenmesi, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi, çevrenin korunması için enerji kaynaklarının ve enerjinin kullanımında verimliliğin artırılması, sera gazı emisyonlarının azaltılması ve atıkların değerlendirilmesidir.

Türkiye’yi üç farklı iklim bölgesi olarak gruplandırılabilir. Akdeniz ve Karadeniz kıyı bölgelerinde ılıman iklimi hakimdir. Bu bölgede sıcak ve nemli Akdeniz iklimi, kuru ve sıcak yazlar ile ılıman ve yağışlı kışlar görünmektedir (en sıcak ay ortalama sıcaklığı 22 °C’nin üzerindedir). Anadolu’nun dağlık bölgelerinde ise soğuk orman iklimi hakimdir. Soğuk olan bu iklim tipinde, kuru yazlar görünür ve en sıcak ay ortalama sıcaklığı 22 °C’nin üzerinde ve en soğuk ay ise -3 °C’nin altında geçer. Merkezi Anadolu bölgesinde ise kurak iklimi görünür. Kuru ve sıcak yazlar bu bölgede sık sık görünmektedir

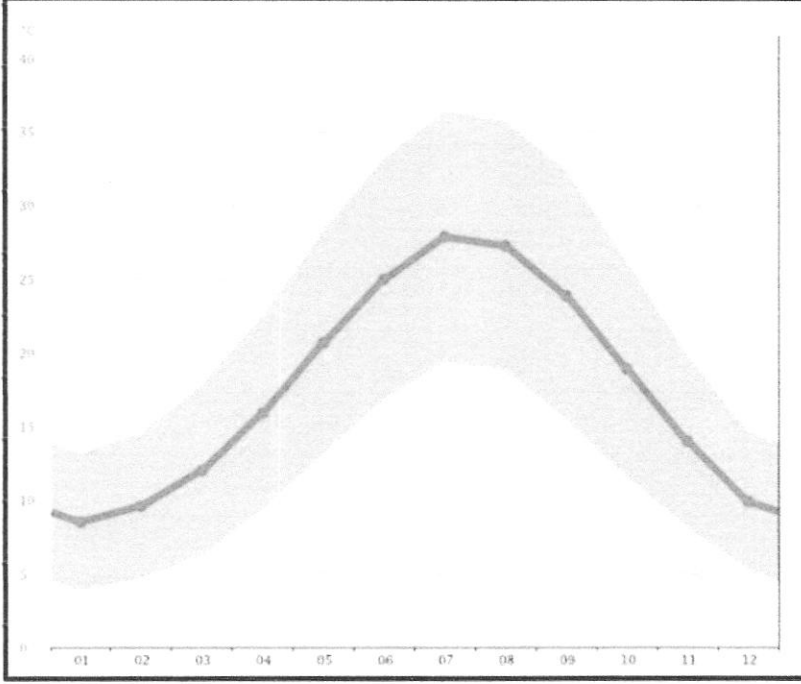


Şekil 3: Efeler İlçesi İklim Grafiği (Data:1982-2012, Kaynak: <https://tr.climate-data.org>)



Efeler İlçesi. Büyük Menderes Ovası'nın suladığı verimli tarım toprakları üzerinde kurulmuştur. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçen İl'de ortalama sıcaklık 17.6 C. Ortalama yağışlı gün sayısı 80.6 ve ortalama yağış miktarı 618.4 mm/yıl'dır. Büyük Menderes vadisi, diğer Ege ovaları gibi batıda denize doğru açılan bir oluk biçimindedir. Bu yüzden denizin ılıtıcı etkisi ve yağış getiren rüzgârlar iç kısımlara kadar kolaylıkla girer. Kuzey rüzgârları nedeniyle Akdeniz bölgesine göre daha serindir.

2 mm yağışla Temmuz yılın en kurak ayıdır. Ortalama 155 mm yağış miktarıyla en fazla yağış Aralık ayında görülmektedir.



Şekil 4: Efeler Sıcaklık Grafiği (Data:1982-2012, Kaynak: <https://tr.climate-data.org>)

Efeler İlçesinde, 27.9 °C sıcaklıkla Temmuz yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 8.5 °C olup yılın en düşük ortalamasıdır.

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	8.5	9.6	12	16.9	20.7	25	27.9	27.3	23.9	18.9	14	9.9
Min. Sıcaklık (° C)	3.8	4.7	6.2	9.3	13.1	16.8	19.4	18.8	16.4	11.5	8.1	5.2
Maks. Sıcaklık (° C)	13.2	14.6	17.9	22.6	26.4	33.3	36.5	36.3	32.9	26.3	19.9	14.7
Yağış / Yağış (mm)	115	95	69	49	29	16	4	4	17	43	73	132

Şekil 5: Efeler İklim Tablosu (Data:1982-2012, Kaynak: <https://tr.climate-data.org>)

Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 128 mm Yıl boyunca ortalama sıcaklık 19.4 °C dolaylarında değişim göstermektedir.



Farklı iklim kuşaklarında bulunan tüm kentler için kentsel planlama ölçeğinde güneşe, doğal enerjilere ve yerel ekolojik sistemlere uygun planlar yapılmalı ve ya mevcut planlar dönüştürülmeli, bir merkez tarafından denetlenmelidir. Enerji gereksinimini başladığı noktada azaltabilmek amacıyla, yerleşimlerin özgün doğal, topoğrafik, coğrafik koşulları özümseyen bir anlayışla analiz edilmesi, yerleşimlerde güney cephelerin seçiminin sağlanması, tükettiği enerjiyi doğal kaynakları ve atıkları ile üretebilen mahalle ve kentler tasarlanmalı, yapı cephelerinin iklimlendirme (ısıtma-soğutma) gereksinimleri göz önüne alınacak biçimde tasarlanması özendirilmelidir. Tüm kentlerde, temiz ve doğal enerjilerin kullanılması özendirilmeli, alternatif doğal enerjilerin araştırılıp, kullanılması yönünde yenilikçi bir ülke politikası benimsenmelidir. Kısa vadede ise, kentlerde, enerji tasarrufu planları yapılarak uygulanmalı, sera gazı emisyonları azaltılmalıdır.

Kamusal kullanıma açık ve kamu idareleri tarafından düzenlenip, işletilen tüm açık alanlar, parklar, cadde ve sokaklar, güneş enerjisi ile aydınlatılmalı, kentlerde, kamu binalarında ve öncelikle okullarda ivedilikle güneş sistemlerine geçilmesine ilişkin arayışlara hız verilmelidir. Yapılar küresel ısınmada en büyük etken kentlerden kaynaklanan kirliliklerdir. Bu nedenle; en az doğal kaynak kullanan, ekolojik ayakizini en aza indiren, sera gazına yol açan uygulamaları sıfırlayan, sıfır karbon ilkesini hayata geçiren, kent içi ulaşımda motorlu araçları saf dışı edip yürümeyi en mümkün hale getiren, en az motor kullanıp en az kirlitici gaz yanında en az ısı yayan, güneşten, rüzgardan, akıntıdan, dalgadan enerji kaynağı olarak en yüksek düzeyde faydalanan, kullanılabilir suyu en az düzeyde atık suya dönüştüren, binaları hava akımlarını kesmeyecek şekilde inşa eden, cadde sokak düzenini hava akımlarını kesmeyecek şekilde kuran kentler artık planlanmalıdır.

Aynı zamanda binaları hava akımını kullanarak, klima kullanmadan, serinleten, binaları dışarıyı ısıtmayacak şekilde yapan, kentin gıdasını kent içi ve kent çevresinde aynı kentin insanları tarafından organik tarım ilkelerine göre üreten, yeniden kullanma, yeniden üretim ve dönüşüm ilkelerine uyarak; atıklar yeniden kullanan, çok yoğun bir ağaçlandırma ve yeşil koridorlarla tüm kentin bir orman gibi olan yaklaşımlar yer almalıdır.

Mimari ölçekte ise, m²'ye düşen güneş enerjisi miktarının Avrupa ortalamasının ortalama 2 katı olduğu "Güneş Ülkesi Türkiye'de, Güneş enerjili, Eko Mimari uygulamaları başlatılmalıdır. Konutlarda doğal enerji üreten ekolojik sistemlere geçilmelidir. Yapıların çatılarında Güneş Pili uygulamaları başlatılmalıdır. Yeni yapılan binalarda, Güneş ısı sistemleri zorunlu hale getirilmeli, bu sistemlerin eski yapılarda uygulanabilmesi özendirilmelidir.

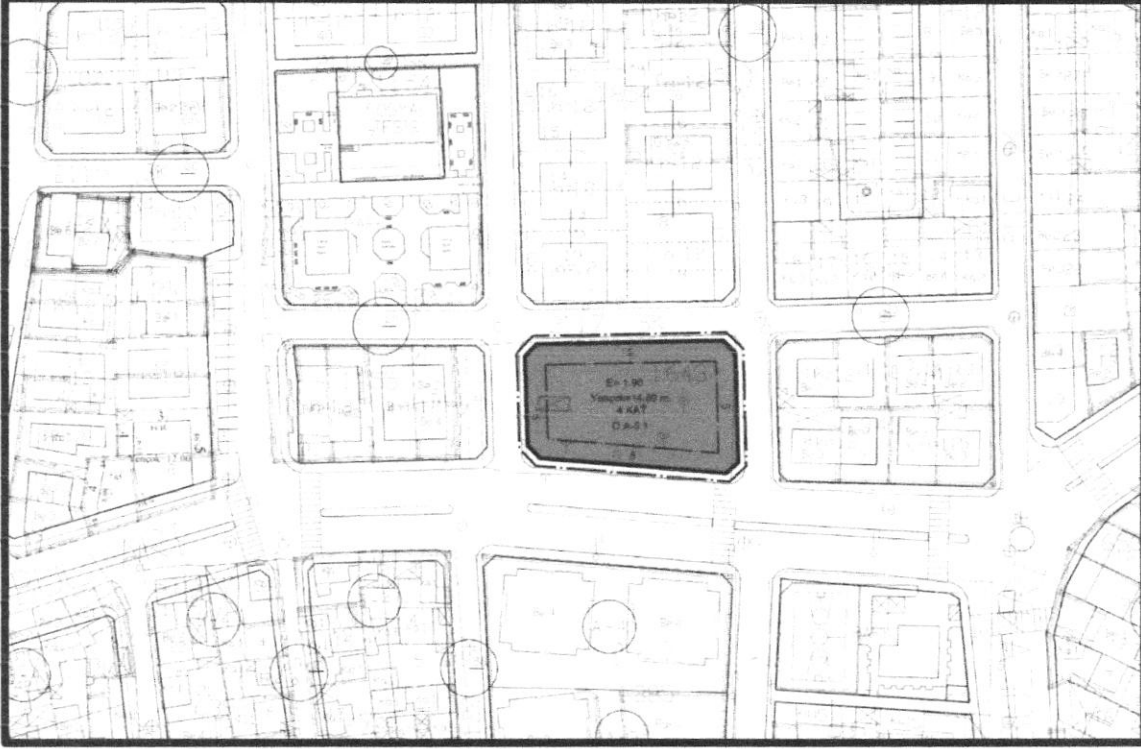
Mimari tasarımda iklim unsuru, günışığı, ısı, nem ve rüzgâr etkeni gibi çok yönlü çözümleri içinde barındıran bir ana başlıktır. Güneş ışınımı, sıcaklık, nem ve rüzgâr gibi iklimsel etmenler iç ve dış mekân arasında sıcaklık farkı yaratarak, pencere, duvar ve çatı gibi yapı bileşenleri ile malzemelerde ısı geçişlerine ve birikimine neden olur. Bu durum bina yüzeylerinde ve malzemelerinde nemlenme, istenmeyen sıcaklık artışı veya ısı kaybına yol açarak iç konforu olumsuz yönde etkiler. Bu ise iç konforu sağlamak üzere dönüştürülen herhangi bir enerji kaynağının tükenmesi anlamına gelir. Yapı kabuğunun malzemesi, biçimi, yönlenme, saydam ve sağır yüzeylerin oranı doğrudan iklimsel etkenlere bağlıdır. Bu doğrultuda, binadaki konfor ortamı iklim etkileri aracılığı ile olabildiğince doğal yollardan sağlanmalıdır. Bu ise enerji etkin bina tasarım olarak ele alınan "edilgen sistemlerin" binaya uygulanması ile olanaklıdır. Bu açıdan tasarıma başlamadan önce yapı alanının iklim çözümlenmesi yapılmalı ve bu etkilere karşı binada biçimsel önlemler alınmalıdır.



5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

a. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)

İmar planı değişikliği sonrası yapı ve nüfus yoğunluğu değiştirilmemek şartıyla kitlelerin kaldırılarak, $E=1.90$ ve $Yençok=4$ kat yapılaşma koşulunun önerilmesi amaçlanmıştır. 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 6: Değişiklik Sonrası Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı

b. Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim)

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 cepheidir. Alanın ulaşım sorunu bulunmamaktadır.

c. Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)

Planlama alanı yapılaşmanın henüz tamamlanmadığı, gelişme alanı dahilinde olması nedeniyle içmesuyu ve elektrik dışında teknik altyapı gerçekleştirilememiştir. Yapılaşmanın başlaması halinde plan değişikliği öncesi ile plan değişikliği sonrasında herhangi bir yapı ve nüfus yoğunluğu artışı olmaması sebebiyle mevcut durumdan daha fazla bir altyapı yükü oluşturulmayacaktır.



d. İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr)

Yapıların çatılarında güneş ısı sistemleri uygulanacak, binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasına, enerji israfının önlenmesine ve çevrenin korunmasına yönelik olarak 3194 sayılı İmar Kanunu uygulama yönetmeliklerinden 05.12.2008 tarih ve Resmî Gazete Sayısı: 27075 yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Uygulama Yönetmeliğine uygun olarak projelendirme ve uygulama gerçekleştirilecektir.

Mimari tasarımda bu doğrultuda, binadaki konfor ortamı iklim etkileri aracılığı ile olabildiğince doğal yollardan sağlanacak, yapı alanının iklim çözümlenmeleri yapılarak, binalarda biçimsel önlemler alınmalıdır.

6. YERBİLİMSSEL VE RİSK ANALİZİ

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.

7. ALTERNATİF SENARYO

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 artıracak beklenmektedir.

8. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Kentsel altyapıda temel alınan nüfus verileri ve tahminleri sürekli değişiklik göstermekte, kent planlama uygulaması ile kentsel altyapı arasındaki ilişki zayıflamakta, kentsel altyapı yatırımlarının maliyeti yükselmektedir

Özellikle nüfus dengelerinin sürekli olarak değişmesi kentsel altyapı yatırımlarının kent yaşamındaki etkinliğinin azalmasına neden olmaktadır Ancak planlama alanı Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi 1643 ada 1 parsel dahilinde öneri imar planı değişikliğinde herhangi bir yapı yoğunluk artışı yönünde karar üretilmediğinden sosyal ve teknik altyapı yönüyle olumsuzluk etkisi bulunmamaktadır.



Yıldızgrup Planlama Gayrimenkul Değerleme İnşaat Tic. Ltd. Şti.
Kurtuluş Mah. Adnan Menderes Bulvarı No: 18/15 Efeler / Aydın Tel: 02562144009
Etelere/AYDIN
Tel: 0 256 214 40 09 Tic. Sic. No: 15722 Mersis No: 0804 0 90 4730 0014
Efeler Vergi Dairesi: 904/07E/0473



YILDIZGRUP PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

9. EKLER

a) ADM Görüşü



Sayı :85868820- 19704
Konu : Kurum Görüşü

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

26.07/2020

Srı: Ahmet KÜÇÜKERTUĞRUL
Kurtuluş Mah. Adnan Menderes Bulv.
No:18/12 Efeler/AYDIN

İlgi : 23.06.2020 tarihli dilekçeniz.

İlgi tarihli yazıda Aydın İli, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi 1643 ada, 1parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Yençok=12,00 m. yüksekliğinde iki adet kitleli konut alanında bulunmaktadır. Öneri 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile parselde bulunan kitlelerin kaldırılarak E=1,90 ve Yençok=4 kat yapılaşma koşullarına sahip herhangi bir yoğunluk artışına sebebiyet vermeyen plan değişikliği teklifi hazırlanmak istenmektedir. denilmektedir.

Yukarıda açıklanan içerikte düzenlenecek imar planı değişikliği işleminde **kurum mevzuatı yönüyle sakınca bulunup bulunmadığı ile Genel Müdürlüğümüz sorumluluk alanı dahilinde sosyal ve teknik altyapı yönüyle ilave alan ayrılmasına gerek olup olmadığı, mevcut altyapı kapasitesine olumlu yada olumsuz etki oluşturup oluşturmayacağı** hakkında kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmiştir.

Bahse konu alanda, içmesuyu hattımız ve kanalizasyon hattımız bulunmaktadır. Mevcut hatların korunması gerekmektedir. Yapılacak olan plan değişikliğinin mevcut altyapımıza olumsuz etkisi görülmemektedir. Kuyu, su deposu veya arıtma tesisi bulunmamaktadır ancak proje çalışması sırasında İdaremizin sorumluluğunda bulunan ve iş bu yazı ile belirtilmiş veya belirtilmemiş sanat yapıları bulunması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Söz konusu proje kapsamında oluşabilecek atıksuların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, söz konusu alanda imar planı değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca görülmemekle birlikte Kesin Kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Cengiz SUNİ
Emlak ve İstimlak Dni. Bşk. V.

Güzelhisar Mah. İstiklal cad. No:4 AYDIN
Telefon No: 444 70 09 - 0532 111 70 09
E-posta: ebelediye@aydinaski.gov.tr

Bilgi için: Tuba KIRAN
Harita Mühendisi
Dahili 3107



b) ENERYA Görüşü



Tarih : 09.07.2020
Sayı : 20210002000970
Konu : Planlama İzni Hk.
İlgi : 30.06.2020 Tarihli yazınız

SAYIN TEMEL KÜÇÜKERTUĞRUL

İlgi yazınızda, Aydın İli, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1643 Ada, 1 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yençok=12.00 m. yüksekliğinde iki adet kitleli konut alanında bulunmaktadır. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği ile parsel de bulunan kitlelerin kaldırılarak E=1.90 ve Yençok=4 Kat yapılaşma koşullarına sahip herhangi bir yoğunluk artışına sebebiyet vermeyen plan değişikliği hazırlamak için Kurum görüşümüzü sormaktasınız.

Tarafımıza iletmış olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası yoktur.

Bu hususta gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,

ENERYA AYDIN GAZ DAĞITIM A.Ş.
M. Kemal Bulvarı No: 143/1000
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
T: 444 8 429, F: +90 216 665 13 01
Mersis No: 0115081754500018

A.İ.

ENERYA AYDIN GAZ DAĞITIM A.Ş.
Merkez: İçerenköy Mah. Yeşilvadi Sok. No: 3 Kat: 4 Ataşehir/İSTANBUL
T: 444 8 429, F: +90 216 665 13 01
Mersis No: 0115081754500018

Şube: Adnan Menderes Mah. Enver Paşa Bulvarı No: 1/1. 09010 Efeler/Aydın
T: 444 8 429, F: +90 256 218 02 61
Mersis No: 4411859275537618
www.enerya.com.tr

İrtibat: Aydın İÇEL, Dahili:1663, E-Posta: aydin.icel@enerya.com.tr

