

AYDIN İLİ
EFELER İLÇESİ
GÜZELHİSAR MAH.
2106 ADA 20 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
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

İlçe Belediye Meclisinin
09.09.2020 tarihine 124 sayılı kararı ile
uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar

planı/uygulama imar planı değişikliği 2106 sayılı
Buyukşehir Belediye Kararı'nun 7b maddesine
göre Buyukşehir Belediye Meclisinin 18.10.2020

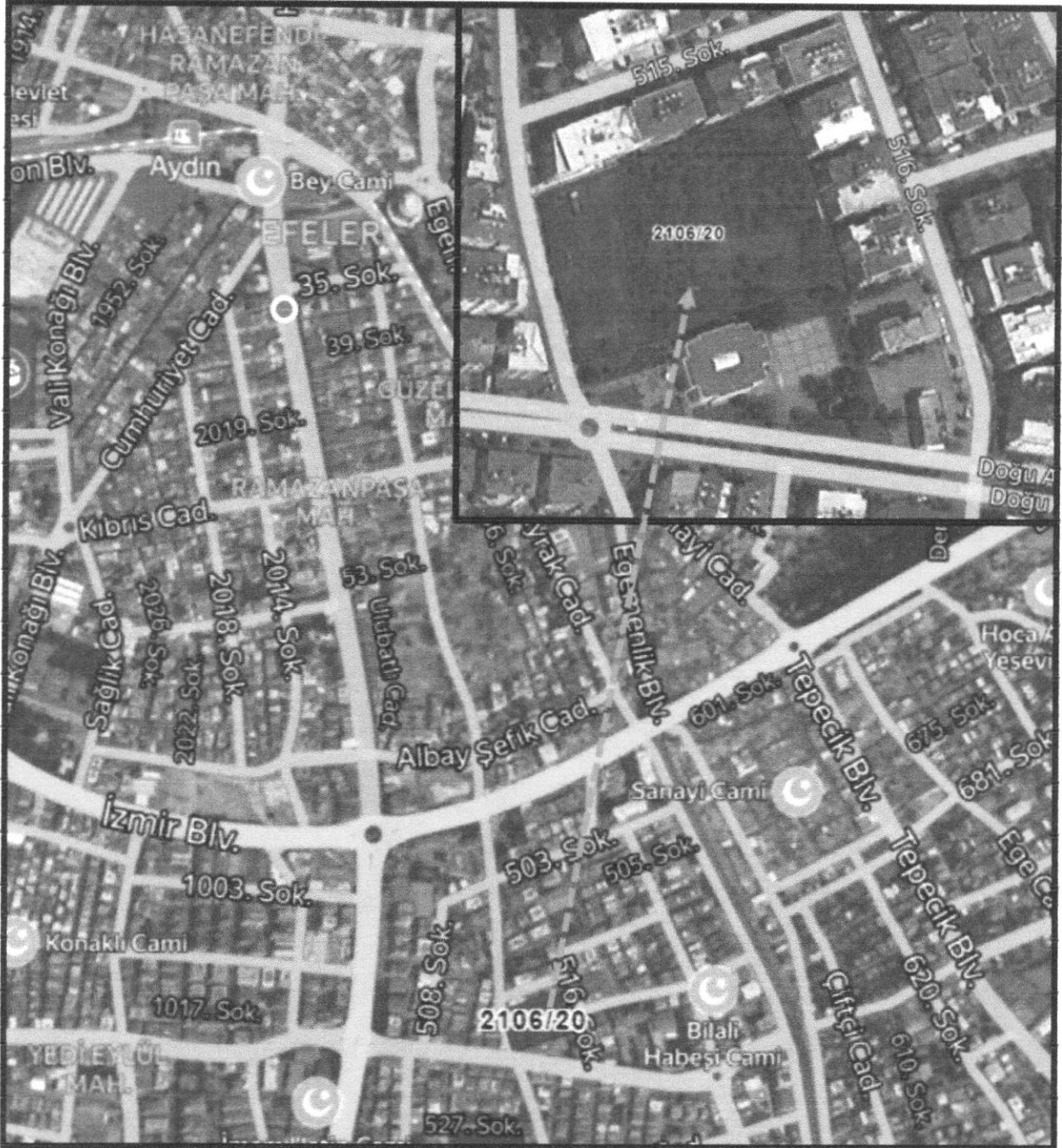
tarih 224 sayılı kararı ile TADİL ENON onaylanmıştır

DİN: 010 - 09909206
PAFTA ADEDİ: 534 adet

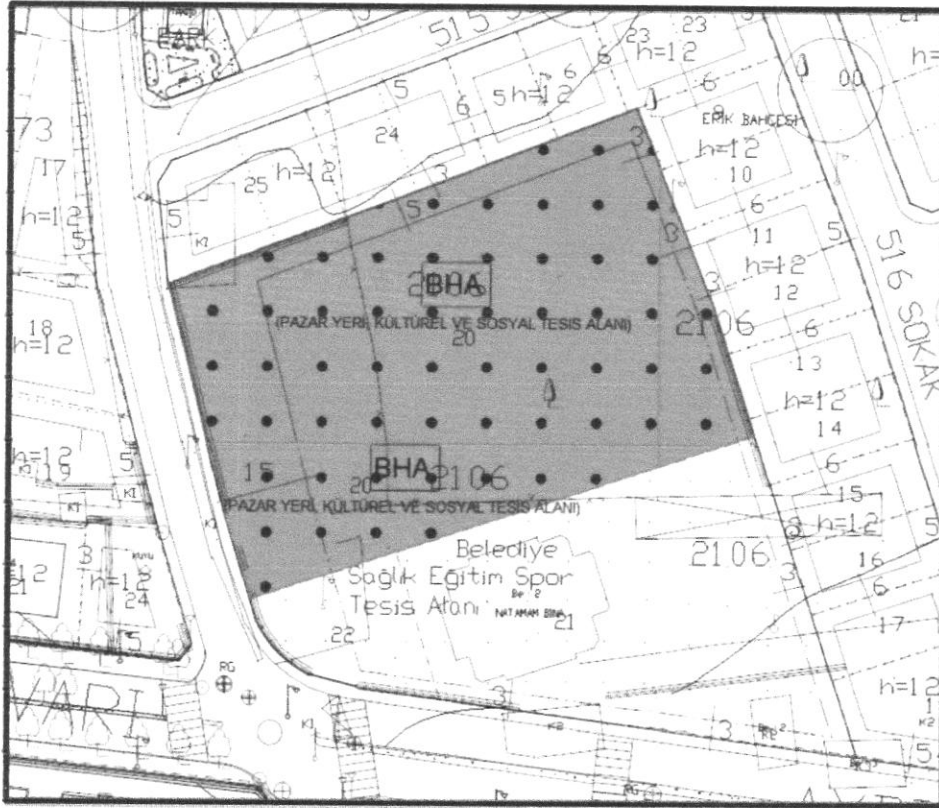
AYDIN İLİ- EFELER İLÇESİ
GÜZELHİSAR MAH. 2106 ADA, 21 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ TANIMI- YERİ VE KONUMU

Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mah(Adnan Menderes Mah.) mülkiyeti Efeler Belediyesine ait arsa nitelikli tapunun, 2106 ada 5.267,73 m² alan büyüklüğündeki 20 nolu parseldir. Söz konusu parsel Efeler kentsel yerleşme alanının güneydoğu yönünde, Yahya Kemal Caddesine cepheli konumdadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Genel Konumu



Şekil 4: Planlama Alanının yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında “ Belediye Hizmet Alanı” olarak tanımlanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise batı yönündeki taşıt yolundan 15.00 m. kuzey yönünden 5.00 m. doğu yönünden ise 3.00 m. bahçe mesafeleri düzenlenmiş, yapı yüksekliği ve yapı yoğunluğuna ilişkin herhangi bir karar getirilmemiştir. Alan çevresinde baskın olan konut yapılaşmalarında yapı yüksekliği Yençok:12.00 m. olarak belirlenmiştir.

Parselin Doğu Aydın Bulvarına cepheli parselle bitişik 120 m² alanda mevcut yerinde tek katlı sundurma bulunmaktadır.

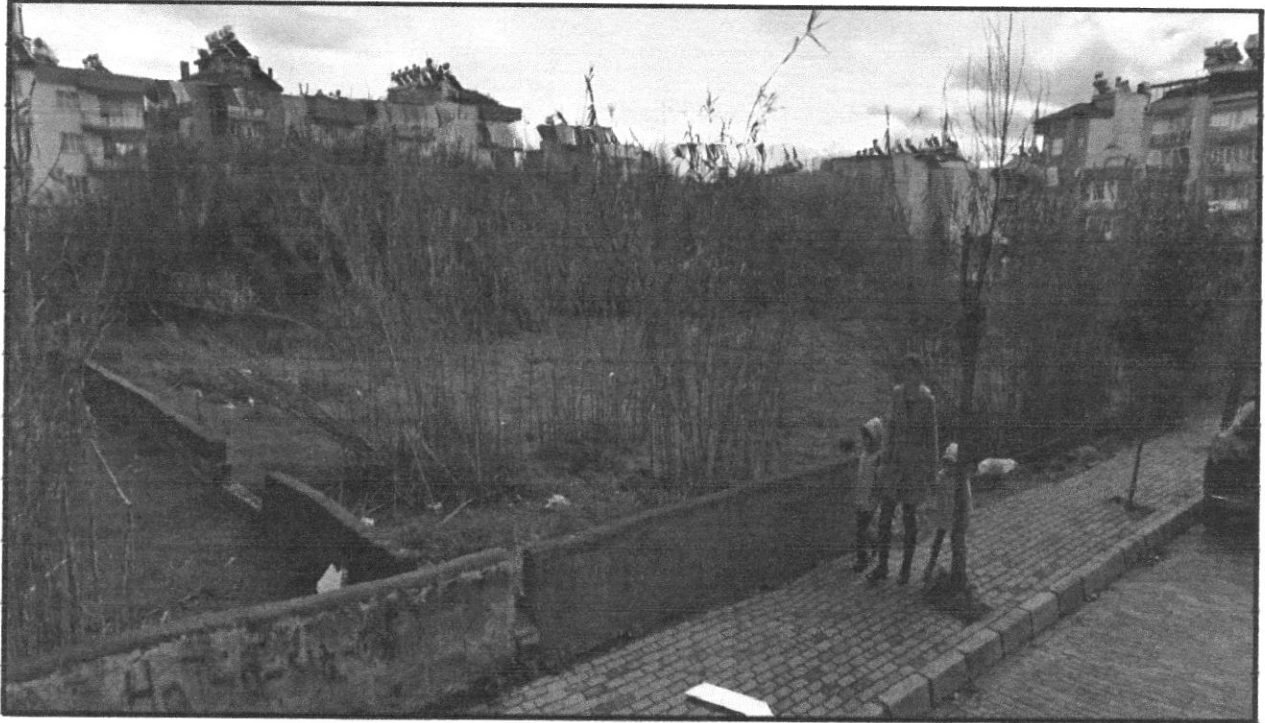
V. TOPOĞRAFYA ve DEPREMSELLİK

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 Kararnamesinin 102 maddesinin 1.fikrasının (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 yapılaşma da 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında

Yönetmelik” ve 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.



Şekil 5: Planlama Alanı Kuzey Batı Yönünden Görünüm

VI. PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Ülkemizde fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlememekte üzere yürürlükte bulunan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun uygulama yönetmeliklerinden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin **Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5 (1)(a)** maddesinde “Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.” olarak tanımlanmıştır.

İlkçağ kentlerindeki agoralardan bu yana kentlerde varlıklarını sürdüren pazarlar, bir bakıma dünyanın en eski alışveriş geleneğini temsil eder. Sürekli ya da periyodik zamanlı hizmet veren pazar yerleri, farklı coğrafi ortamlarda değişik formlar kazanarak; cadde ve yol boylarına, meydanlara, parklara varıncaya kadar ülkemizde çok farklı mekânsal özellikler gösterir. Pazar yerleri bölgelerin kendilerine özgü ürünleri, pazarlama şekilleri, mimarisi, giyim-kuşamı, kokusu, hepsi birlikte bir bölgesel kimlik oluşturarak açıkça bir kültür bölgesini yansıtan mekanlardır. Bu yönüyle pazarlar, desteklenmesi ve geliştirilmesinde önem gerektiren toplumun kültürünün bir parçasıdır.

