

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2020
Tarih ve 226 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 3. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: ...DIP...094.52088

1. DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ

Aydın İli, Efeler İlçesi, Orta Mahallede, tapunun 6588 ada, 4, 5, 6 parseller toplam 4812,87m² yüzölçümlü arsalar ile Tepecik Mahallesi 241 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın yaklaşık 936,10m²lik kısmında ada bazında toplu konut faaliyeti planlanmaktadır. Mülga Aydın Belediyesi Revizyon İmar Planı ile Mülga Tepecik Belediyesi İmar Planının birleştiği sınırdaki yer alan taşınmazlarda plan bütünlüğünü sağlamak, ada bazında faaliyette bulunmak ve kat artışı yapmak amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif edilmektedir.



6588 ada, 4, 5, 6 parseller ile 241 ada, 1 parsel uydu görüntüsü

Günümüzde konut gereksinimi; gelir seviyesi yüksek kesim, kent çeperlerindeki müstakil bahçeli konutları talep etmektedir. Orta ve orta üst gelir kesimi apartmanlardan oluşan siteleri tercih etmektedir. Alt gelir grubu ise eski kent merkezinde ve kentin eski mahallelerindeki çöküntü alanlarında yaşamaktadır. Bu realiteyi Efeler için yorumlarsak, doğuda Orta, Cuma, Ilıcabaşı mahalleleri, kuzeyde Kemer, Köprülü, Veysipaşa mahalleleri, güneyde Osman Yozgatlı, Ata Mahallesi kuzeyi alt gelir grubunun yerleşme alanı olmuştur. Kurtuluş, Cumhuriyet, Güzelhisar, 7 Eylül, Efeler mahalleleri orta gelir grubunun yerleşme alanıdır. Mimar Sinan, Girne, Adnan Menderes, Fatih mahalleleri ise orta üst ve üst gelir grubunun müstakil ev tercih etmeyenlerinin tercihi olmuştur.

Toplu konut faaliyetleri kentin gelişme alanlarında, belirli akslarda devam etmektedir. Tepecik Bulvarı üzerindeki planlama alanında ada bazında toplu konut faaliyeti planlanmaktadır.

18

2. İMAR PLANLARI

Değişikliğe konu parsel, Efeler (Aydın) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 16-17LM paftasında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 17M-I paftasında ve 51400-51500 düzey ve 48300-48400 yatay koordinatları arasında kalmaktadır. Gelişme konut alanı kullanımındaki Orta Mahallede kayıtlı parsellerin bulunduğu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı Mülga Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.02.2002 tarih ve 21 sayılı Kararı ile onanmıştır.



Efeler 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 18.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanmıştır. Yerleşime uygunluk açısından söz konusu parsel Önlemler Alan ÖA-5.1'de kalmaktadır.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü: 15.01.2020 tarih ve E.1416 sayılı yazısında; söz konusu parsellerin ÇED Yönetmeliği gereği projede konut sayısının 200 adet ve üzeri olması durumunda, ÇED Yönetmeliği kapsamında yer almakta olup herhangi bir faaliyete başlanılmadan Yönetmeliğin "Çevresel Etki Değerlendirmesi Başvuru Dosyası, ÇED raporu veya Proje Tanıtım Dosyası hazırlama yükümlülüğü" başlıklı 6. Maddesi uyarınca Proje Tanıtım Dosyası hazırlatılarak e-ÇED sistemine başvurulması gerekmektedir.

Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün Sit Alanı Yönetim Sistemi (SAYS) üzerine tatbik edilmiş taşınmazların bulunduğu alanın, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir Doğal Sit Alanı içinde kalmadığı ve herhangi bir Tabiat Varlığı içemediği görülmüştür.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" sınırları içinde kaldığı, Çevre Düzeni Plan Hükümlerine uyulması gerektiği,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin imar planı değişiklikleri başlıklı 26.maddesine uyulması gerektiği, bildirilmiştir.

18

Onanlı İmar Planı sınırlarında yer alan söz konusu konut alanı kullanımlı yapı adası, her iki planda da aynıdır. Ancak yapılaşma şartları farklı belirlense de her iki planda da 3 kat olarak belirlenmiştir. Aydın İmar Planı Revizyon planına göre söz konusu yapı adası Toplu Konut Bölgesi Sınırları (TKBS) içinde kalmaktadır. Söz konusu yapı adasında toplam 8205,94m² yapı yapılacak olup ortalama 100m²'lik 82 konut yapılabilecektir. Planlanan toplu konut faaliyeti 200 konut sınır değerinin altında kaldığı için ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kalmaktadır.

Hazırlanan İmar Planı değişikliğinde kat adedinin 3'ten 7'ye çıkarılması ve emsal değerinin E=1,49 olması teklif edilmektedir. Bu değer mevcut imar planındaki yapılaşma hakkı kadardır. Önerilen kat adedine göre, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde belirtilen karşılıklı binalar arasındaki "K" mesafesini sağlayacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiştir. Efeler Belediyesinin talebi üzerine ayrıca güney cephede otopark alanı düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği, şehrin veya yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönelmesi özellikleri olumsuz yönde etkilenmeyecek değişikliklerin yapılması gerekliliği bildirilmektedir. Önerilen değişiklik ile konut amaçlı site/toplu konut yapılaşması sağlanacak, binaların taban alanlarının azalması ile daha çok bahçe alanı ve aktivite alanları oluşacaktır. Geçmiş yıllarda yakın çevrede yapılan plan değişiklikleri ile 5 ve 7 katlı konut siteleri iskâna açılmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır. Belirtilmeyen konularda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Efeler Uygulama İmar Planı, Plan Notları geçerlidir. Şubat 2020


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı



100