



ÖZGE ÇİLOĞLU

PLANLAMA & HAFRIYAT

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EFELER
06.01.2021 24
120
15.04.2021
UHP: 09376470



ÖZGE ÇİLOĞLU ŞEHİR PLANLAMA

0 256 211 23 23 - 0 553 249 15 32
Güzelhisar Mh. Sk: 39 No: 8/2 Efeler /AYDIN
info@ozgecilogluplanlama.com
www.ozgecilogluplanlama.com

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ, 18J_III PAFTA, 2356 ADA,
1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ
DEĞİŞMESİNE İLİŞKİN
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

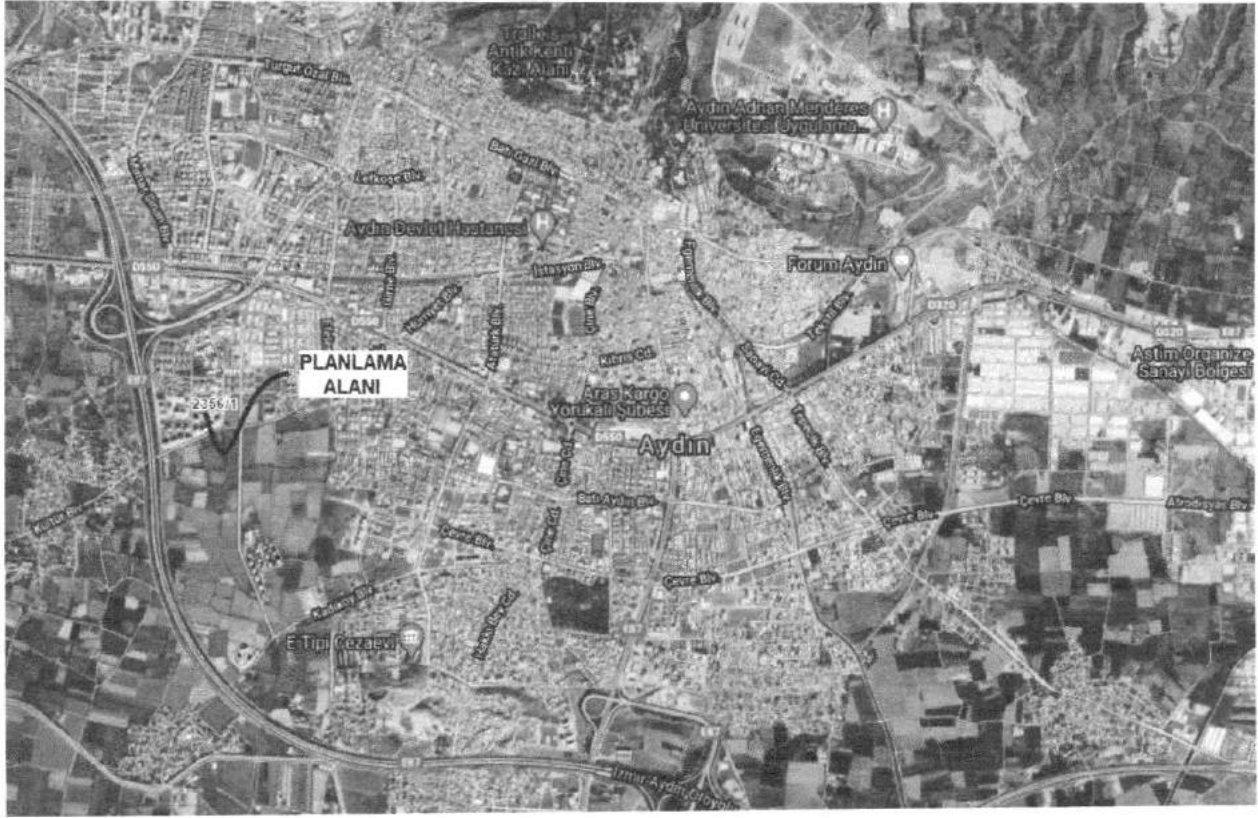
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ AMACI	4
2. PLANLAMA ALANININ YERİ.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER ...	5
4. MÜLKİYET BİLGİSİ	5
5. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	6
6. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	7
7. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU.....	9
8. PLAN KARARLARI.....	9

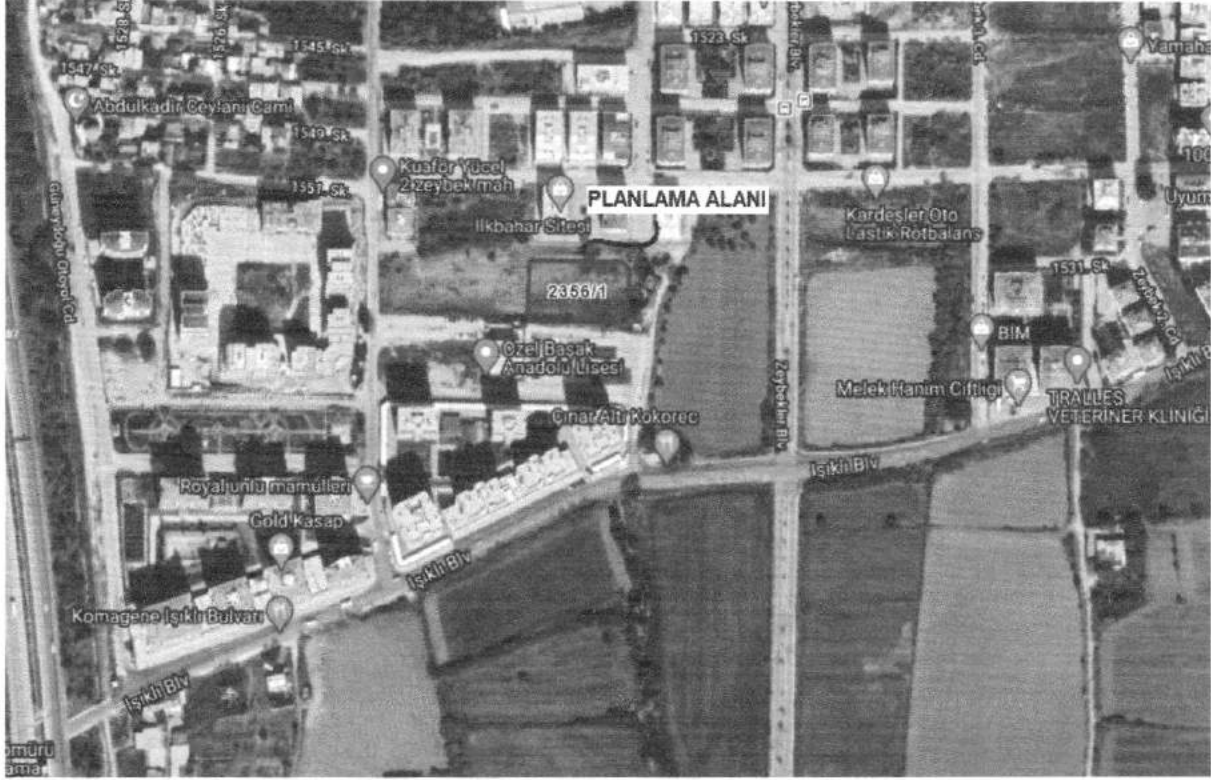
1. PLANLAMA ALANININ AMACI

Aydın ili, Efeler ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 2356 ada 1 parsel 2966,04 m² yüzölçümüne sahiptir. Aynı zamanda arsa vasfında olan bu parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı olarak görünmektedir. Bu alanda yapılması düşünülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin amacı 'yapılaşma koşullarının değiştirilmesi' kapsamında Konut Alanı olarak planlanmasıdır.

2. PLANLAMA ALANININ YERİ



Görsel 1: Planlama Alanının Aydın İli Üzerindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı - Cumhuriyet Mahallesi, 2356 Ada, 1 No'lu Parsel

Planlama alanı Aydın il merkezinde yer almaktadır.

Planlama alanının bulunduğu alan Cumhuriyet Mahallesi'nin Gelişme alanında yer almakta olup; güneyinde Özel Başak Anadolu Lisesi, kuzeyinde ise Konut Alanları bulunmaktadır.

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanının çevresinde, plan değişikliğine etki edecek bir durum söz konusu değildir. Planlama alanı ve yakın çevresinde Özel Çevre Koruma Alanları, Orman Alanları ve Doğal Karakteri Korunacak Alan bulunmamaktadır.

4. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı;

Keziban YAPAN (39/2400) ,

Mehmet GÜLER (62/2400),

Ali ŞAHİN (117/2400),

Saygın KAVAS (13/400),

İbrahim ÇAKIR (413/2400),

Münire KAYA (113/600),

Seher GÜLER (413/2400),

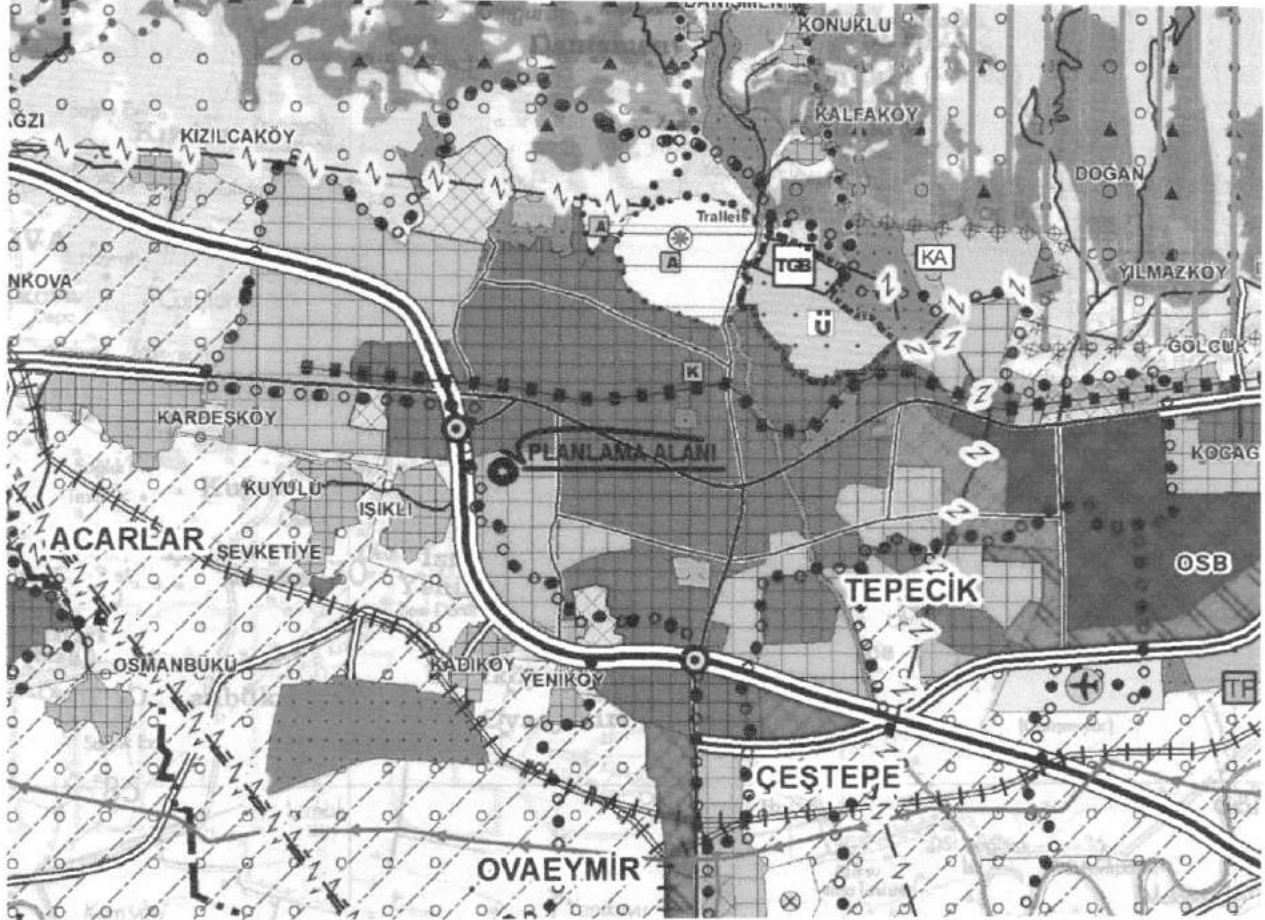
Beyhan ŞİMŞEK (413/2400),

Seyhan ULUCAN (413/2400) olmak üzere 9 kişiye aittir.

2356 ada, 1 no'lu parselin yüzölçümü 2966,04 m2 olup, Arsa niteliğindedir.

5. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerilen alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında **Kentsel Gelişme Alanı** içerisinde bulunmaktadır.



Görsel 3: Çevre Düzeni Planındaki Yeri

6. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 'Konut Alanı' olarak görülmektedir.

Planlama alanının yakın çevresinde Lise Alanı, Konut Alanları, Oyun Alanı, Otopark Alanı ve Park Alanları yer almaktadır.



Görsel 4: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanında bulunmaktadır. Ada bütününde yapılacak olan imar planı değişikliği, fonksiyonel bir değişiklik olmamasından dolayı Nazım İmar Plan Değişikliği gerektirmemektedir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile belirlenen Emsal üzerinden çalışma tamamlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri Bölümünün 26. Maddesinin 5. Fıkrasının b) bendinde yer alan açıklamaya uygun olarak belirlenmiştir.

"b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$$

Yukarıdaki formülde;

7. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlama alanı jeolojik etüt durumu; Aydın ili, Efeler ilçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.02.2019 tarihli Genelge gereğince onaylanmıştır. Onaylanan rapora ilişkin incelemede planlama alanı Ö.A.-5.1 kapsamında kalmaktadır.

8.PLAN KARARLARI

Planlama alanı gelişme konut alanında kalmakta olup çevresinde 9 katlı yapılar bulunmaktadır. Bunlar; Cumhuriyet Mahallesi 6637 ada 1 parsel ve Işıklı Mahallesi 171 ada 1 parseldir. Emsal alınan adaların yol genişlikleri ve buldukları bölge aynıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Yapılaşma Koşullarının Değişmesi hedef alınmış ve çevredeki mevcut yapılar emsal alınmıştır.

Yapılacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Plan Notları şu şekildedir.

PLAN NOTLARI:

1. Uygulama aşamasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen hususlara göre işlem yapılması gerekmektedir.
2. Aydın ili, Efeler ilçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.02.2019 tarihli Genelge gereğince onaylanmış olup bu hususta işlem yapılması gerekmektedir.
3. Planda ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer Mevzuat Hükümleri geçerlidir.

