

**AYDIN İLİ,
EFELER İLÇESİ,
MEŞRUTİYET
MAHALLESİ
6291 ADA 2,3,4 VE 5
PARSELLER**

**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

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,
MEŞRUTİYET MAHALLESİ, 6291 2,3,4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

I. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ

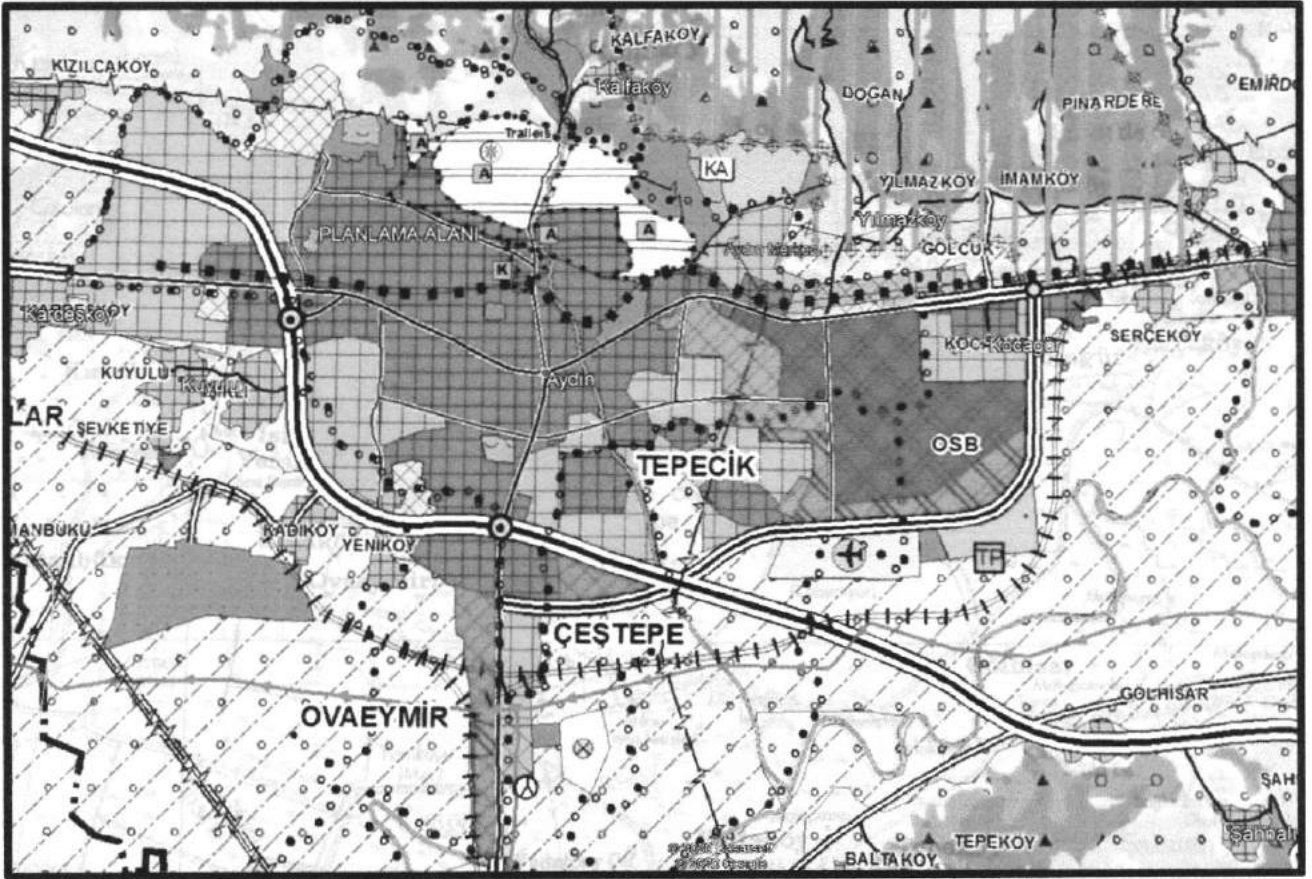
Aydın ili, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi meşrutiyet mahallesi 6291 ada 2,3,4 ve 5 parsellerplan değişikliğine konu alandır. Söz konu parseller kuzey yönünden Ali İhsan Paşa Bulvarına, Bulvarına cephelidir



Şekil 1: Planlama Alanının Genel Konumu

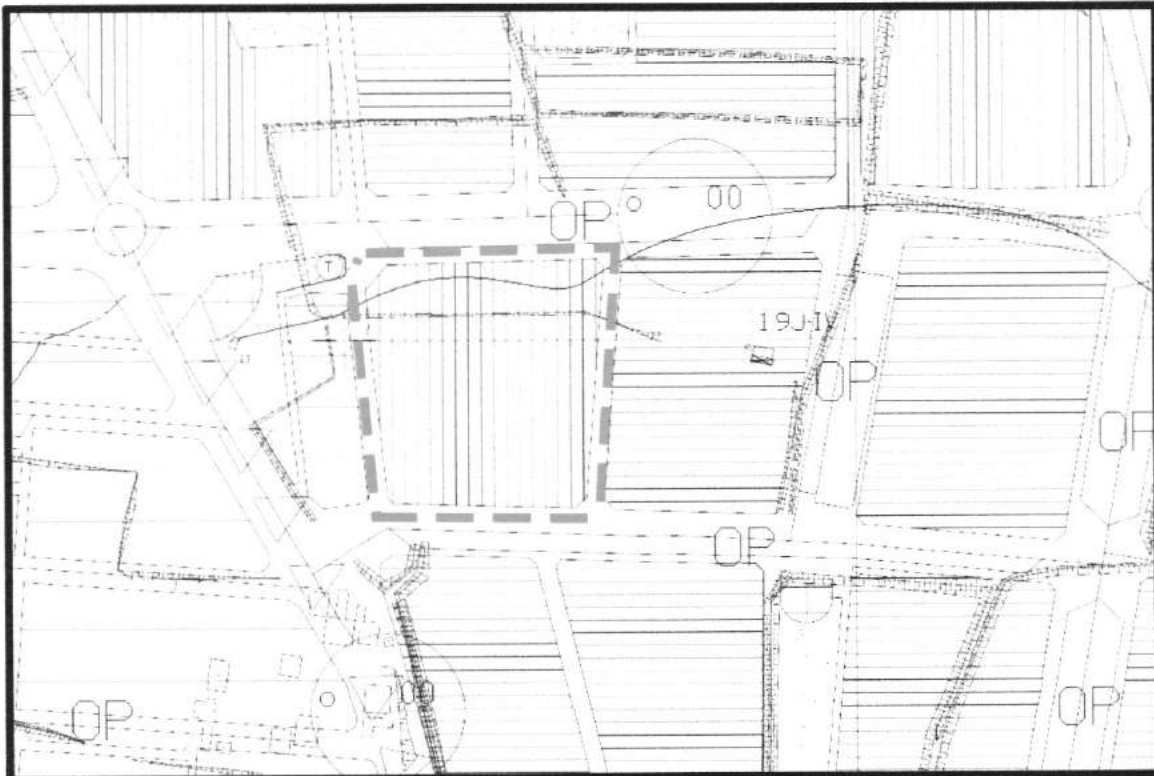
II. PLAN HİYERARŞİSİNE GÖRE MEVCUT MEKÂNSAL PLAN VERİLERİ

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

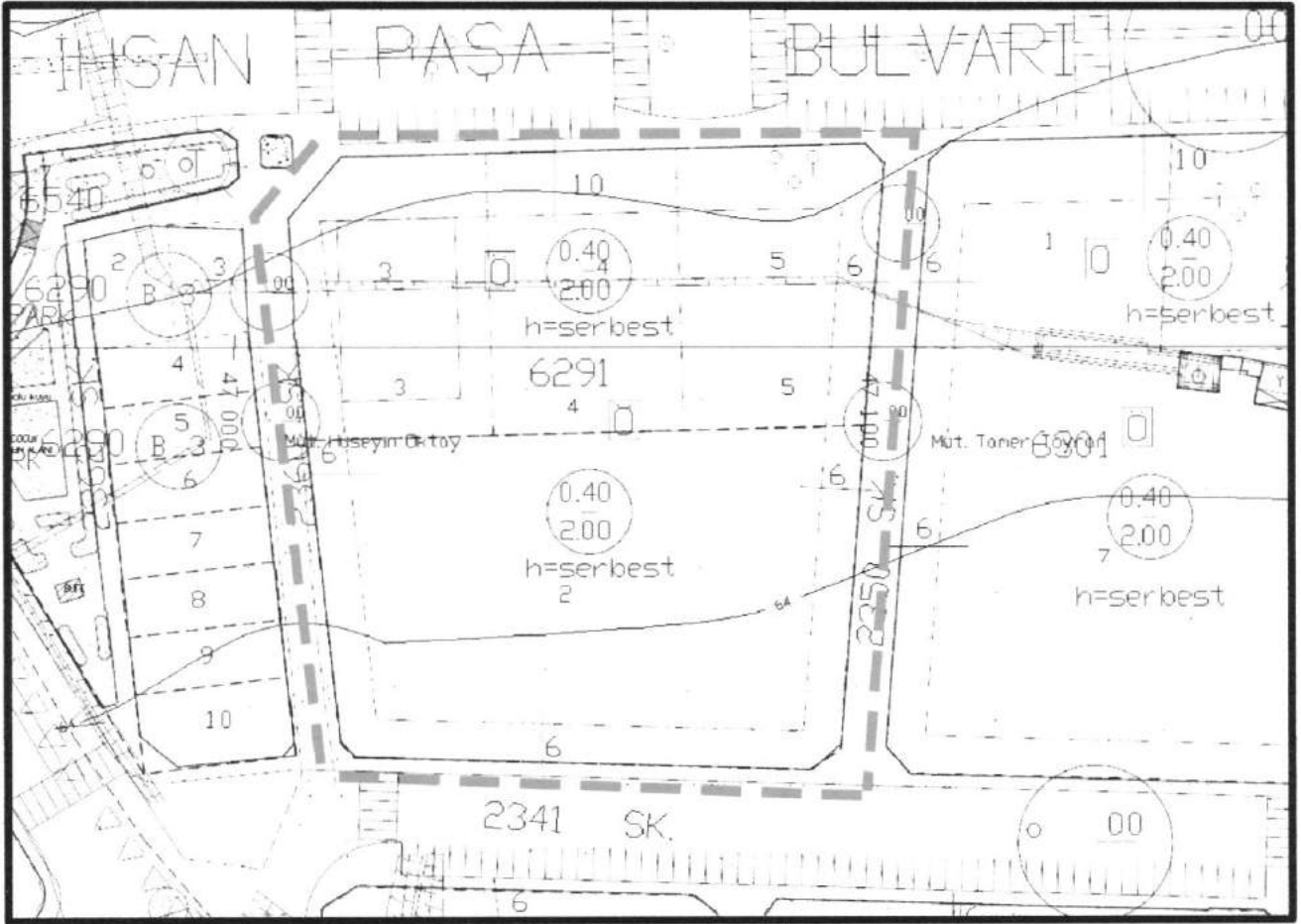


Şekil 2: Yürürlükteki 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan hiyerarşisine göre alt ölçekte yer alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Yüksek Yoğunluklu gelişme konut alanında bulunmaktadır.



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



Şekil 4: Yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Alanın güney yönünde planlama alanında yapılaşma koşulları Yencok=Serbest ve TAKS/KAKS=0,40/2,00'dir.

IV. JEOLJİK DURUM

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.

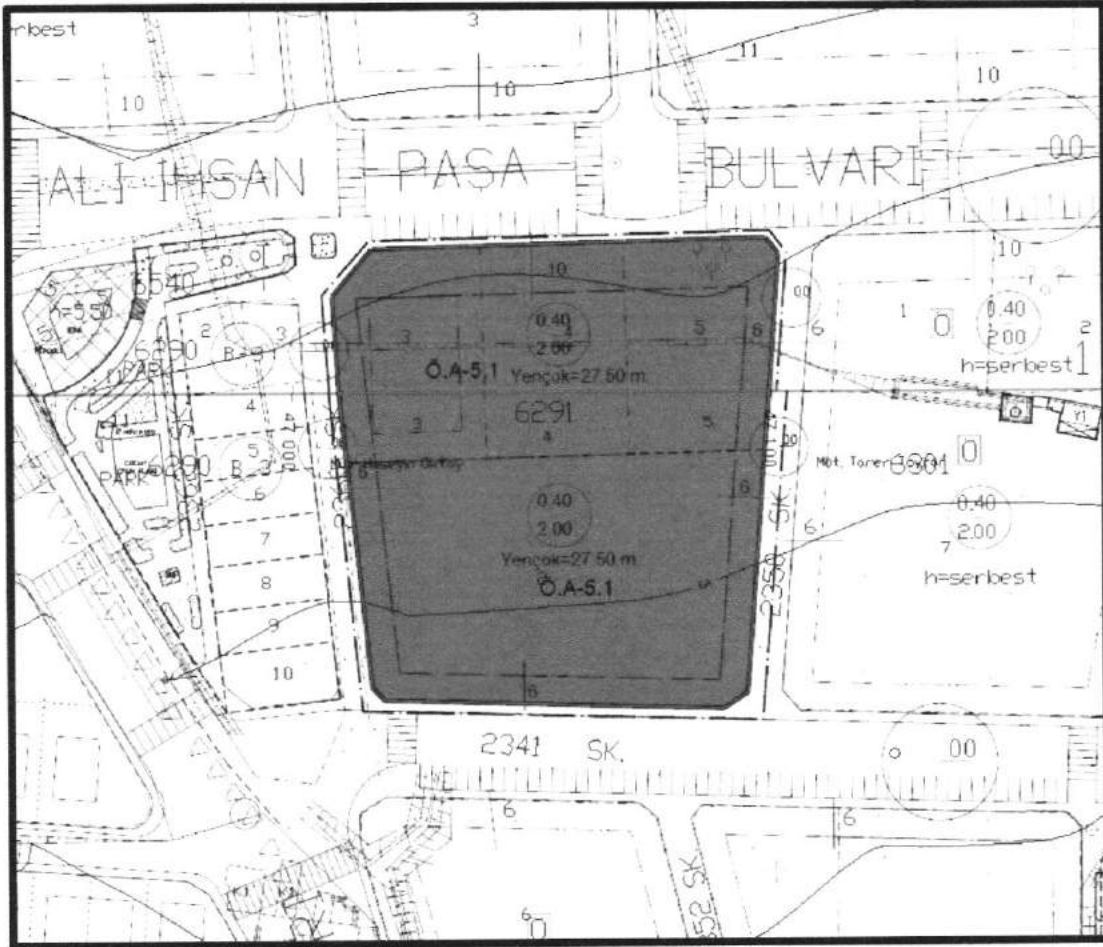
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 maddesininin 1.fıkrasının (d) bendine 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince 18.02.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt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

20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı **Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. Maddesi ile** 3194 sayılı Kanunu'nun 8 maddesinin (b) bendine getirilen ilave hükümlerde, imar planlarında bina yüksekliklerinin Yençok: Serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Aynı kanun kapsamına getirilen **Geçici Madde 20 ile** bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlü olduğu ile bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği belirtilmiştir.

Yukarıda açıklanan yasal mevzuat kapsamında Meşrutiyet Mahallesi, planlama alanında, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşma koşullarında Yençok : Serbest koşulu yer aldığından 8 maddesinin (b) bendine getirilen ilave hükümler gereğince kat yüksekliğinin mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak belirlenmesi gerekmektedir.



Şekil 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yukarıda açıklanan yönleri ile önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, açıklanan mevzuat kapsamına göre işlem zorunluluğunun bulunduğu, teknik ve nesnel gerekçelere dayandığı değerlendirilmiştir.

Ayla YÜKSEL
Şehir Plancısı- Plan Müellifi
Oda Sicil No:665

