

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ,
ADA NO: 1584 PARSEL NO: 8**

1/1000 ÖLÇEKLİ

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

EFELER İlçe Beled'ye Meclisinin
05.12.2023 tarih ve 2014 sayılı kararı ile
uygulama ölçekli uygulama imar
planı/uygulama imar planı değişikliği 5216 sayılı
Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7b maddesini
göre Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2024
tarih ve 8 sayılı kararı ile TADİLEN onaylanmıştır
PİN: UİP-091038968
HAFTA ADEDİ:

Efeler Belediye Meclisinin 05.12.2023
tarih ve 2014 Sayılı Kararı ile
uygun görülmüştür.

UİP-091038968

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI.....	2
1.1. MEKÂNSAL BİLGİLER.....	2
2. JEOLJİK YAPISI.....	2
3. MEVCUT İMAR PLANLARI.....	3
3.1. NAZIM İMAR PLANI.....	3
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	4
5. PLAN NOTLARI	6

ŞEKİLLER LİSTESİ

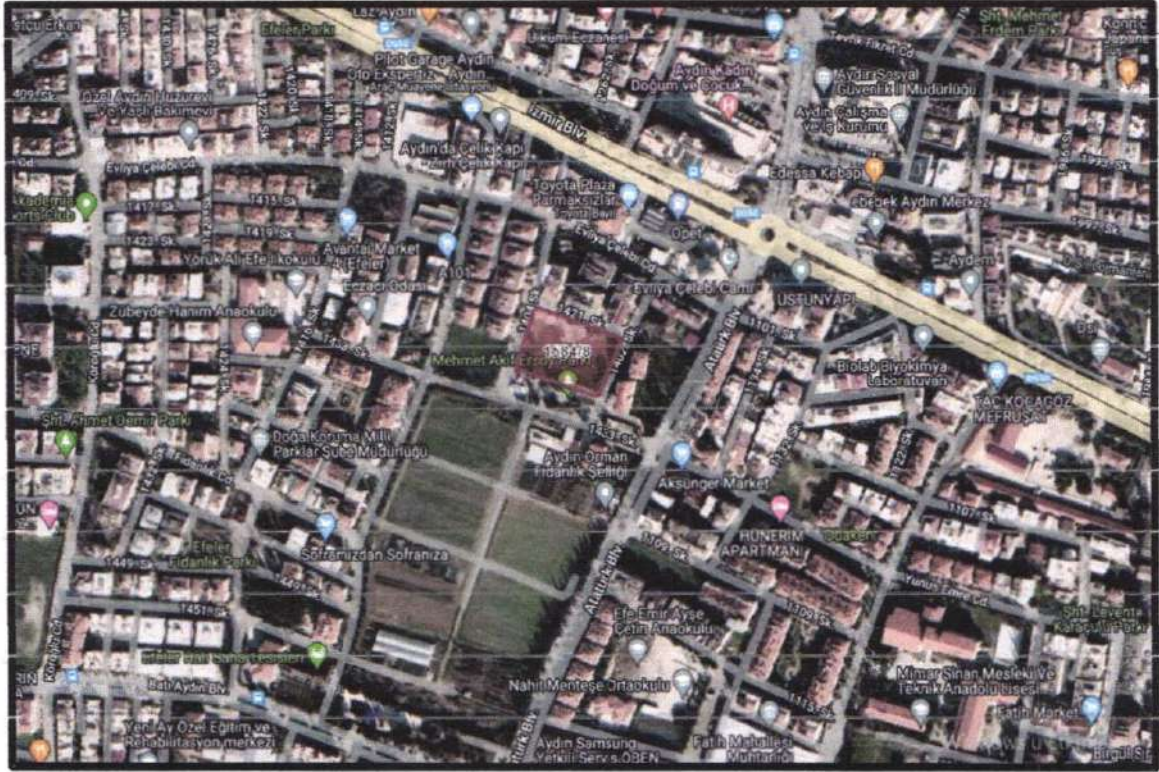
Şekil 1: İmar Planı Yapılan Alana İlişkin Uydu Görüntüsü	2
Şekil 2: Plan değişikliği yapılan alanın yürürlükte olan Nazım İmar Planı içerisindeki durumu	3
Şekil 3: Plan değişikliği yapılan taşınmazın mevcut uygulama imar planı içerisindeki durumu	4
Şekil 4: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	5



1. PLANLAMA ALANI

1.1. MEKÂNSAL BİLGİLER

Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılacak alan Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan Değişikliği yapılan alan mevzi (yerel) koordinat sisteminde dikey (x): 49000-49500; yatay (y): 48500-49000 koordinatları arasında kalmaktadır. Plan değişikliği yapılacak alan yaklaşık 0,6 ha olup; “18K-I, 18K-II, 18K-III, 18K-IV” uygulama imar paftalarında kalmaktadır. Planlama alanına ulaşım Efeler şehir içi ulaşımı ile mümkündür.



Şekil 1: İmar Planı Yapılan Alana İlişkin Uydü Görüntüsü

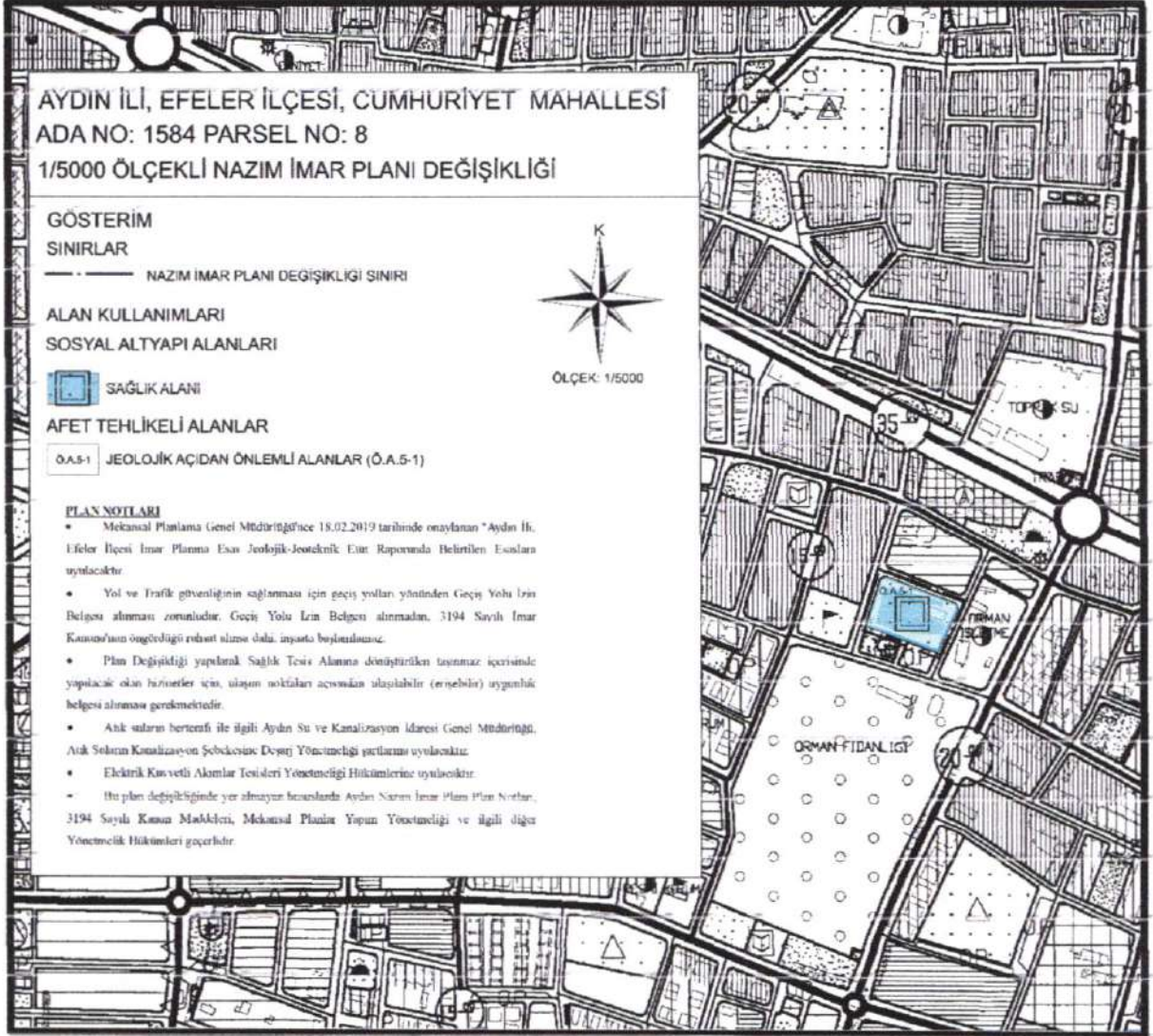
2. JEOLJİK YAPISI

Plan Değişikliği yapılan alan Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 18.02.2019 tarihinde onaylanan “Aydın İli, Efeler İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu sınırları içerisinde kalmakta olup; Ö.A. 5-1 Jeolojik Etüt Sınıfında yer almaktadır.

3. MEVCUT İMAR PLANLARI

3.1.NAZİM İMAR PLANI

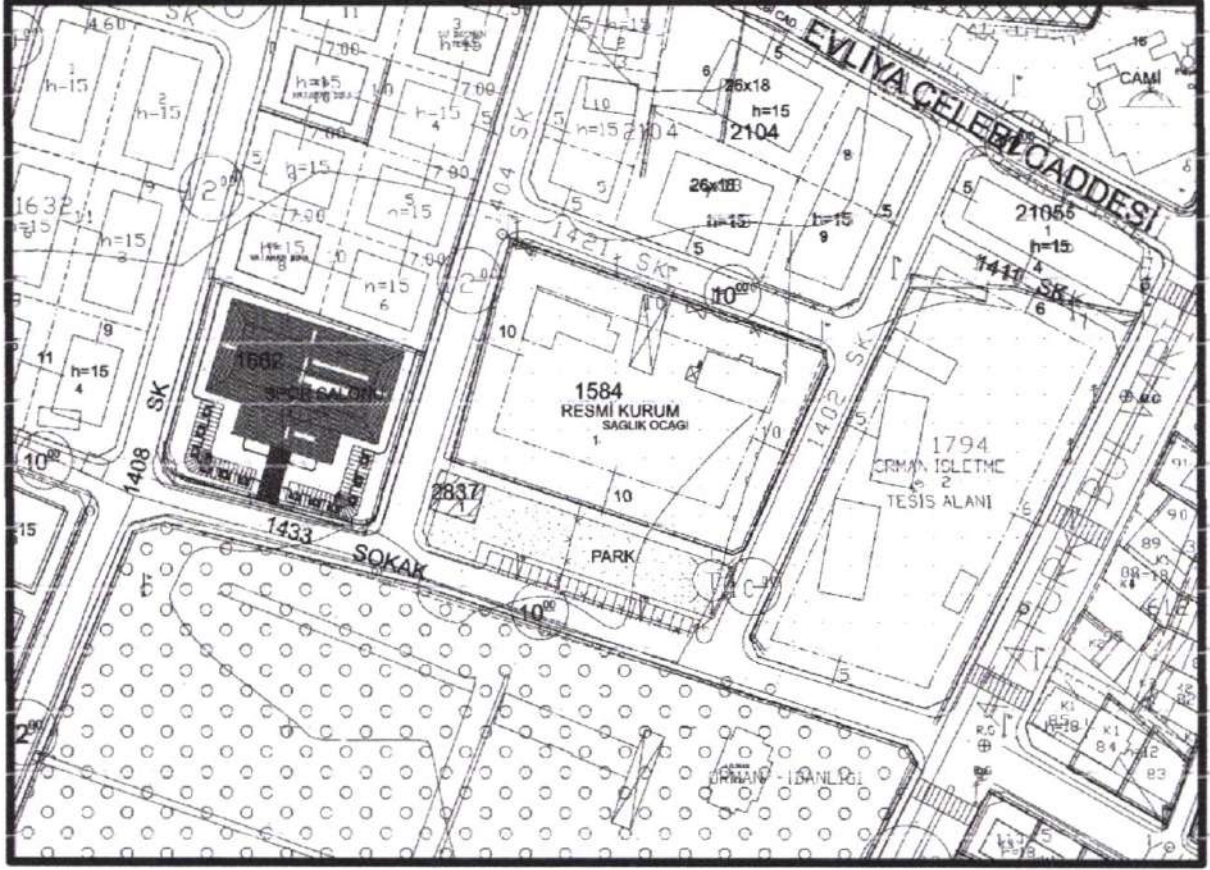
Plan değişikliği yapılan parsel; Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 15.09.2022 tarih ve 300 sayılı kararı ile onaylanmış olan Nazım İmar Planı paftası içerisinde kalmakta olup; bu planda fonksiyonu “Sağlık Alanı” olarak görülmektedir.



Şekil 2: Plan değişikliği yapılan alanın yürürlükte olan Nazım İmar Planı içerisindeki durumu

3.2.UYGULAMA İMAR PLANI

Uygulama İmar Planı değişikliği yapılan taşınmaz onaylı Efeler Uygulama İmar Planı içerisinde kalmakta olup; bu planda fonksiyonu Resmi Kurum Alanı (Sağlık Ocağı) olarak görülmektedir.

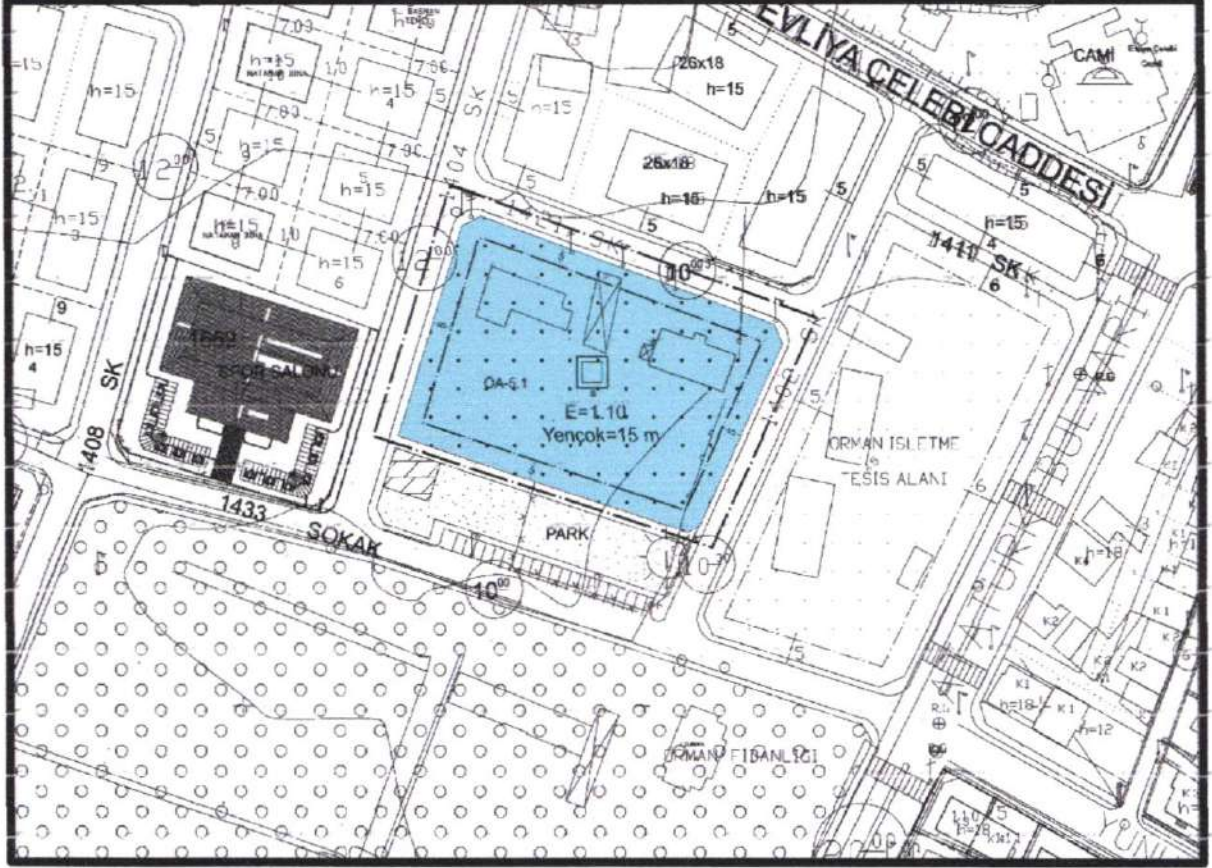


Şekil 3: Plan değişikliği yapılan taşınmazın mevcut uygulama imar planı içerisindeki durumu

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği yapılan parsel Maliye Hazinesi ve Efeler Belediyesi'ne kayıtlı olup; Sağlık Müdürlüğü adına tahsislidir. Sağlık İl Müdürlüğü tarafından plan değişikliği yapılan taşınmaz içerisinde "Aydın L1 Halk Sağlığı Laboratuvarı, Efeler Sağlıklı Hayat Merkezi, Aile Sağlığı Merkezi (8Ahb) ve 112 ASHİ yatırımı yapılacaktır. Bu nedenle 1/5000 ölçekli Plan değişikliği çalışması yapılarak, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 15.09.2022 tarih ve 300 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Yeni oluşan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını değişikliğinin yapılması gerekmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması ile bahse konu taşınmazın fonksiyonu "Sağlık Tesisi Alanı" fonksiyonuna dönüştürülmüştür. Sağlık Tesisi Alanı önerilen imar adasında yapılaşma koşulları Emsal (E)=1.10, en çok yükseklik (Yençok) 15 m, yapı yaklaşma mesafeleri ise imar adasının tüm cephelerinden 5 m önerilmiştir.



Şekil 4: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

5. PLAN NOTLARI

- Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 18.02.2019 tarihinde onaylanan "Aydın İli, Efeler İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Belirtilen Esaslara uyulacaktır.
- Yol ve Trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanılamaz.
- Plan Değişikliği yapılarak Sağlık Tesis Alanına dönüştürülen taşınmaz içerisinde yapılacak olan hizmetler için, ulaşım noktaları açısından ulaşılabilir (erişebilir) uygunluk belgesi alınması gerekmektedir.
- Atık suların berterafı ile ilgili Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uyulacaktır.
- Elektrik Kuvvetli Akımlar Tesisleri Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
- Bu plan değişikliğinde yer almayan hususlarda Aydın (Efeler) Uygulama İmar Planı Plan Notları, 3194 Sayılı Kanun Maddeleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

İDEA ŞEHİR PLANLAMA
KENTSEL YASARIM / ARİTA MİMARLIK
İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Kurtuluş Mah. 2073 Sok. No:7/1 Efeler / AYDIN
Tel.: 0256 214 69 70 / Faks: V.D. 4700 63 79 63
Mersis No: 0470000796300016 / T.S.No: 18487
Ferit AVUR
Şehir Plancısı
Dip No: 0412120046
Oda Sicil No: 3201

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Planları
Üniversite Mah. Çermik Mah.
No: 6/5 D:56 Avdılar İSTANBUL
Gsm: 0 533 795 26 68
Avdılar / D. 501 010 3034

