

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,
ORTA MAHALLE 803 ADA 44, 45, 46, 31 PARSELLER, 808 ADA
5 PARSEL VE 818 ADA 48, 49, 50 NO'LU PARSELLER İLE
TEPECİK MAHALLESİ, 199 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 NO'LU
PARSELLERE İLİŞKİN
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.04.2024
Tarih ve 81 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: UIP-091045612

Efeler Belediye Meclisinin 05.02.2024
tarih ve 52 Sayılı Kararı ile
uygun görülmüştür.
UIP-091045612



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, ORTA MAHALLE 803 ADA 44, 45, 46, 31 PARSELLER, 808 ADA 5 PARSEL VE
818 ADA 48, 49, 50 NO'LU PARSELLER İLE TEPECİK MAHALLESİ, 199 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 NO'LU PARSELLERE
İLİŞKİN 1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 199 Ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Parseller ve Orta Mahalle 803 Ada 44, 45, 46, 31 Parseller, 808 Ada 5 Parsel ve 818 Ada 48, 49, 50 No'lu Parsellerdir.



Görsel 1: Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ AMACI

Planlama alanı; Mülga Aydın Belediyesi 11.11.1996 tarih ve 320 sayılı ve 12.06.2002 tarih ve 60 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan planda yer almakta iken aynı zamanda Mülga Tepecik Belediyesi tarafından 29.12.2004 tarih ve 21 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan planda da yer almaktadır. Her iki planda yer alan planlama alanının birbiri ile uyumsuzluğu o bölgede yer alan maliklerin belirsizlikten dolayı imar durumu alamamasına sebebiyet vermektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 16-17NO, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 17N_1 paftalarında kalan planlama alanının gerekçesi olarak; Mülga Aydın Belediyesi ve Mülga Tepecik Belediyesi imar planları onama sınırlarının çakıştığı alanda aynı imar adası üzerinde farklı emsal kararları belirlenmiş ve yol güzergâhlarının adakerar çizgi hatlarının birbirleri ile uyumsuzluğu gözlemlenmiştir. Söz

konusu imar sahası içerisinde gerekli düzeltmelerin yapılmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmıştır. Mülga Tepecik Belediyesi planlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmamasından dolayı Mülga Aydın Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile çalışma yürütülmüştür. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 30.11.2023 tarih 410 sayılı numaralı Aydın Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3. PLANLAMA SÜRECİ

Planlama alanı kapsamında 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Plan ve Hükümlerine uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması hazırlanmıştır. İmar planına esas alınan 7357036 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün görüşünde Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu yapı adasının " *Küçük Sanayi Sitesi Alanları*" lejantında kaldığı görülmüştür.

Çevre Düzeni Planının "*Tanımlar*" başlığı altında;

"4.16. Küçük Sanayi Sitesi Alanları: *Küçük ölçekte sanayi işletmelerinin yer aldığı, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş ünitelerinin yer aldığı alanlardır.*"tanımı yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının "*Genel Hükümler*" başlığı altında;

"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir." hükmü yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının "*Küçük Sanayi Sitesi Alanları*" başlığı altında;

"8.2.3.1. onanlı imar planlarında küçük sanayi sitesi alanı olarak ayrılmış alanlarda, onanlı imar planı koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk arttırıcı plan değişikliği yapılamaz.

8.2.3.2. yeni küçük sanayi sitesi alanları, bu planda gösterilen meskun ve gelişme alanları içerisinde yer alabilir. Yer seçiminde bu kullanımların çevresel etkileri dikkate alınacaktır. Bu alanlarla ilgili yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecek olup imar planları ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez." hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununa Ek 8. Maddesinde "*Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği*

tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz..." hükümleri bulunmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır... (6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde :a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz. b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır. c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz." hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu alanlar 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamına kalmamaktadır.

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu taşınmazların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir. Şeklindedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 4169488 sayılı yazısı "parsellerin üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup söz konusu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmasına ilişkin 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazlarda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir." Şeklindedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 169571 sayılı yazısında "Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunlu olduğundan, Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacağı, Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanmaması gerektiği hususu da plan notlarında belirtilmelidir.

Bahse konu imar adalarındaki uyumsuzluğun giderilmesine yönelik imar planı değişikliği ile ilgili nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına yapılması" Şeklindedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 171145 sayılı yazısında "Bahse konu taşınmazlar incelenmiş olup, sorumluluğumuzda bulunan Afrodisyas Bulvarı, Prien Bulvarı, Alinda Bulvarı ve Tekstil Bulvarı'na cephesi bulunmaktadır. Yol tesislerimize herhangi bir müdahalede bulunulmaması ve Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması" denmektedir.

Aydın Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün 77641 sayılı yazısı "Bahse konu alanda yol açılması halinde içmesuyu temin edilecek olup, Afrodisyas Bulvarında mevcut kanalizasyon hattımız bulunmakta ancak pompa yardımı ile basılması gerekmektedir. Ayrıca bahse konu proje çalışması sırasında İdaremizin sorumluluğunda bulunan sanat yapıları bulunması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması kaydıyla, söz konusu alanda imar plan değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca görülmemekle birlikte kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığına verilmesi uygun görülmektedir." Şeklindedir.

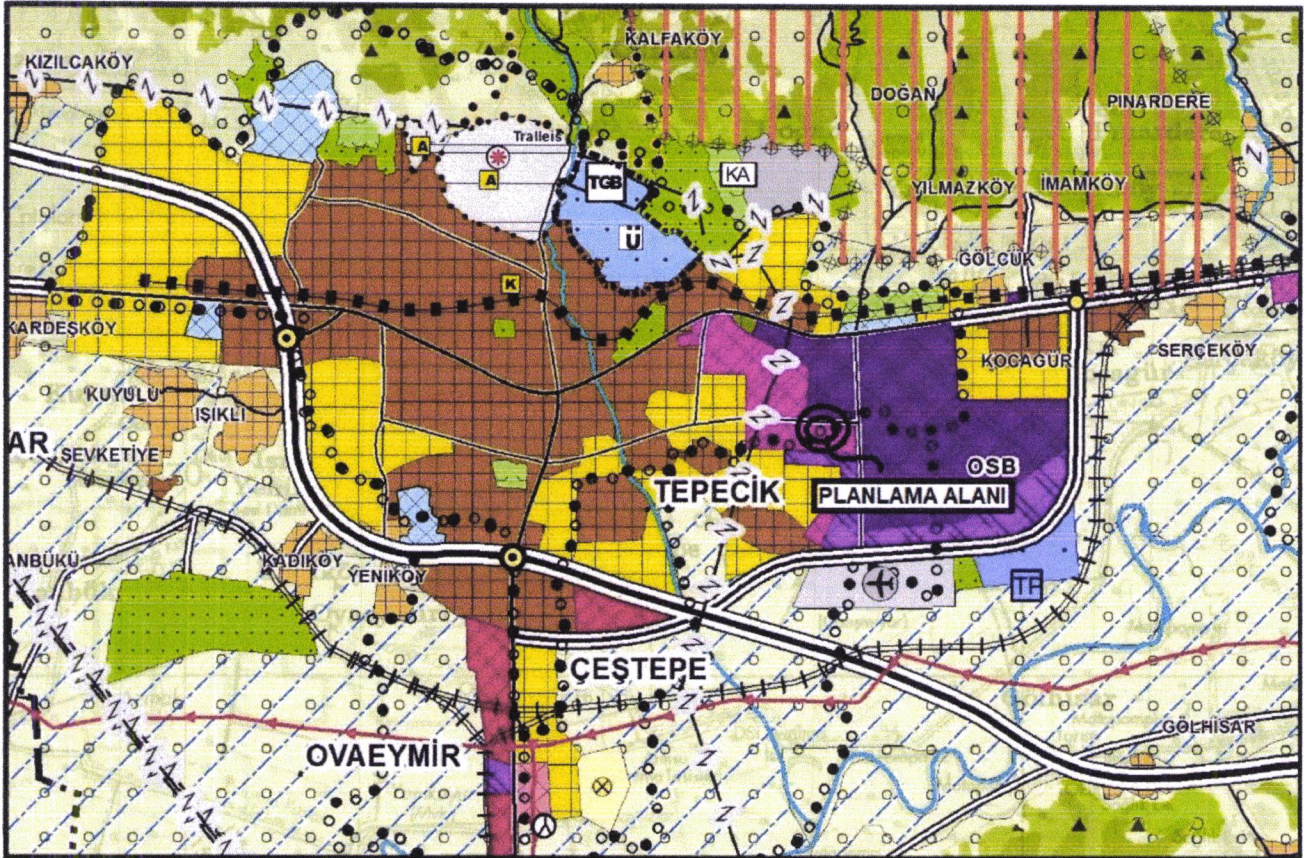
İmar Planına esas alınan görüşler doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 30.11.2023 tarih 410 sayılı numaralı Aydın Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup 1 ay (30 gün) askı sürecini itirazsız tamamlamıştır. Bu doğrultuda öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. 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 tescil değerlendirmesine tabi olabilecek herhangi bir yapıya ve taşınmaz üzerinde herhangi bir kültür varlığı izine rastlanılmamış olup, Doğal Karakteri Korunacak Alan bulunmamaktadır.

5. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerilen alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında " Küçük Sanayi Sitesi Alanları " lejantında kalmaktadır.

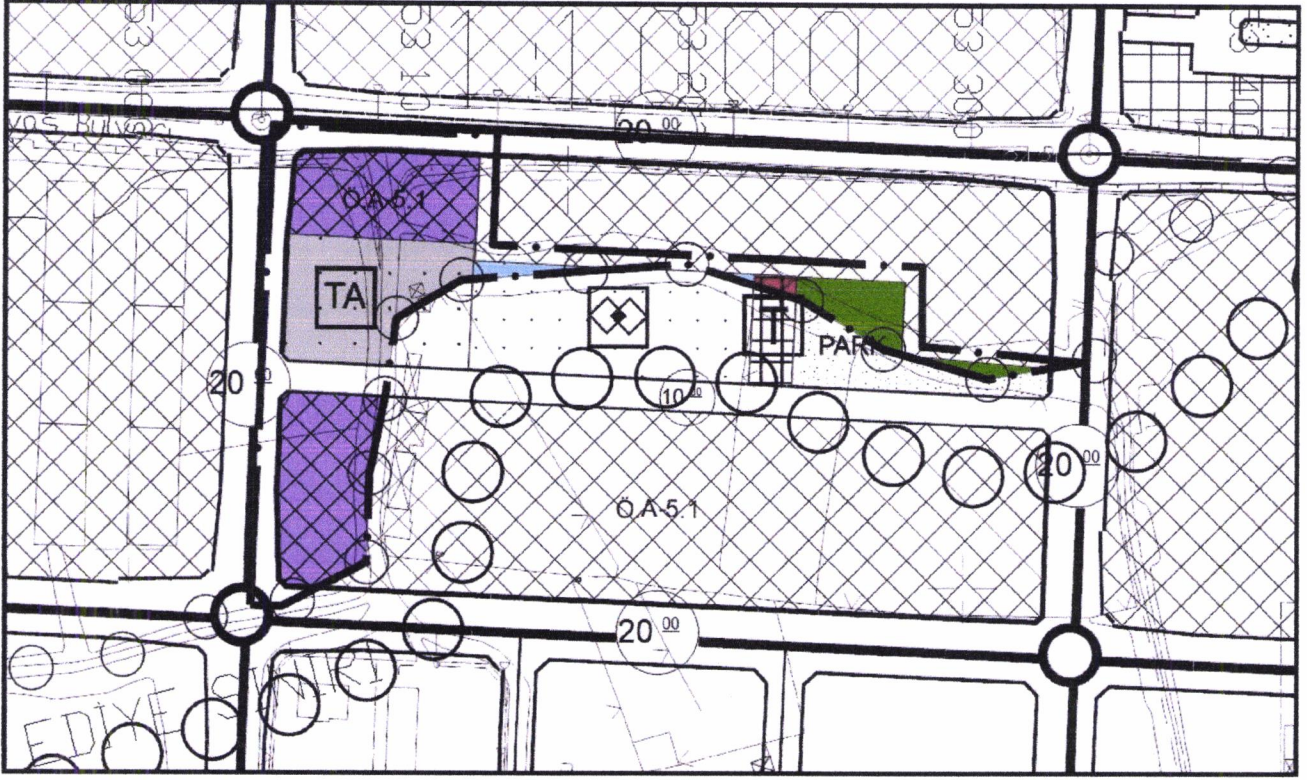


Görsel 2: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanı, Tepecik ve Orta mahallede planlı alan içerisinde yer almaktadır. Yakın çevresinde Sanayi Alanları bulunmaktadır. Planlama çalışması ile atıl durumda kalan alanların

öneri plana uygun biçimde yapılaşma haklarını sağlamak ve çevresindeki diğer sanayi alanları ile rekabet gücünü artırmak hedeflenmiştir.



Görsel 3: Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

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

8. PLAN KARARLARI

Çalışma yapılan bölgede mevcut planlar üzerindeki uyumsuzluğun giderilmesi hedefinde öneri planlama çalışması ile inşaat alanı artırılmamış olup hatta Ticaret Alanı'nın mevcut plandaki durumuna göre azalmasından dolayı inşaat yoğunluğunun da azaldığı görülmektedir. Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 30.11.2023 tarih 410 sayı numarası ile onaylanmış olup 1 ay (30 gün) süre ile askı sürecini itirazsız tamamlamıştır. Bu doğrultuda, akabinde öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği çalışmalarında Aydın Belediyesi planı plan onama sınırı esas alınmıştır. Tepecik Belediyesi planının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmamasından dolayı Aydın Belediyesi Planının olduğu kısımda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmış olup 1/1000

ölçekli Uygulama İmar Planında ise Aydın Belediyesi planı plan onama sınırına Tepecik Belediyesi Planı dahil edilmiştir. Çalışma kapsamında güncel mülkiyet sınırları baz alınmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmasında yaya yollarının gösterilmemesinden dolayı fonksiyon alanları ve inşaat alanlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması esas alınarak hesaplanması gerekmektedir.

ADM imar planına esas kurum görüşünde “Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir. Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması gerekmektedir.

Ayrıca, yatırım planlarımız kapsamında kentin sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi adına Ek-3'te yer alan paftada köşe koordinatları verilen alanda (taslak planda teknik altyapı alanı olarak planlı alan) yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınmak suretiyle yola cepheli 8 m x 15 m = 120 m² ebatlarında (çekme mesafeleri dahil 336 m²) dağıtım merkezi niteliğinde 1 adet Trafo Alanının ayrılması gerekmektedir.” Şeklinde belirtilen Trafo Alanı, öneri planda belirlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Mekânsal kullanım tanımları ve esasları MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, **trafo**, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

Bu doğrultuda onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmasında Teknik Altyapı Alanı içerisinde trafo alanı ayrı olarak gösterilmemiş olup öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde gösterilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Dördüncü Bölümünde yer alan Yapılaşmaya İlişkin Hükümler başlığı altında Yol genişliklerine göre bina kat adetleri $7.00 < \text{Yol} \leq 10.00$ m olan yollar için kat adedi 3 olarak belirlenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin “Madde 16 - Yapı düzenine ait tanımlar kapsamında belirlenen 2. (Değişik:RG-1/6/2013-28664) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar planında bu oran açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı; ayrık veya blok nizam olan yerlerde %40'ı, bitişik nizam olan yerlerde ise %50'yi geçemez.”

Katlar Alanı başlığı altında ise; “(4) Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.” Denmektedir.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, ORTA MAHALLE 803 ADA 44, 45, 46, 31 PARSELLER, 808 ADA 5 PARSEL VE
818 ADA 48, 49, 50 NO'LU PARSELLER İLE TEPECİK MAHALLESİ, 199 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 NO'LU PARSELLERE
İLİŞKİN 1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

<u>Park ve Yeşil Alan</u>	1368 m ²	1369 m ²
<u>Yol</u>	1643 m ²	2818 m ²
<u>Yaya Yolu</u>	750 m ²	2016 m ²

Sanayi Alanınının 22009 m² 'lik kısmı Tepecik Planında, 1278 m² 'lik kısmı ise Aydın Planında kalmaktadır. Mevcut planda Tepecik Planında E=1.00, Aydın Planında ise E=0.70 'tir.

Arsa Alanı * Emsal → Toplam İnşaat Alanı olduğundan;

$$22009 * 1 = 22009 \text{ m}^2$$

$$1278 * 0.70 = 894.6 \text{ m}^2$$

$$22009 + 894.6 = 22903,6 \text{ Toplam İnşaat Alanı olarak belirlenmiştir.}$$

Öneri Planda 21881 m² Sanayi Alanı olduğu için;

$$22903,6 / 21881 = 1.04 \text{ Emsal Değeri Belirlenmiştir.}$$

Teknik Altyapı Alanı içerisinde 1 adet 336 m² Trafo Alanı ayrılmıştır.

Mevcut planda Sanayi Alanınının ada genişliği yaklaşık 210m, derinliği ise 160 m'dir. Böyle bir alanda parselasyon çalışmasının zorluğu ve uygulamadan sonraki faaliyet aşamasında ise yaşanacak zorluklar ve problemler söz konudur. Bu nedenle öneri planda Sanayi alanınının parselasyon çalışmasını rahatlatmak ve günlük hayatta da rahat erişimi ve ulaşımı sağlamak adına yatayda 10m genişliğinde bir taşıt yolu önerilmiştir. Önerilen taşıt yolunu 20m genişliğindeki Bulvara uzatıp dikeyde yer alan 10m genişliğindeki taşıt yolunu kaldırarak ulaşım sistemi çözümlenmiştir. Öneri planda 10m genişliğindeki yatay taşıt yolunu mevcut plandaki dikeyde yer alan 10m genişliğindeki taşıt yoluna bağladığımız takdirde Sanayi Bölgesindeki geniş araçların manevrasını zorlayacağı da görülmektedir. Aynı zamanda dikeyde mevcut planda yer alan 10m genişliğindeki taşıt yolunun kuzeyde ve güneyde karşılayan, devamlılığı olan bir yol bulunmamaktadır.

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

PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, ORTA MAHALLE 803 ADA 44, 45, 46, 31 PARSELLER, 808 ADA 5 PARSEL VE
818 ADA 48, 49, 50 NO'LU PARSELLER İLE TEPECİK MAHALLESİ, 199 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 NO'LU PARSELLERE
İLİŞKİN 1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2. AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 18.02.2019 TARİHLİ GENELGE GEREĞİNCE ONAYLANMIŞ OLUP BU HUSUSTA İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
3. PLANLAMA ALANINDA OTOPARK ALANI İHTİYACININ PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANMASI GEREKMEKTEDİR. PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANMAMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜKTE OLAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ ESASLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
4. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHİ, İNŞAATA BAŞLANILAMAZ HÜKMÜ GEÇERLİ OLACAKTIR.
6. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN EK-8. MADDESİNE UYULACAKTIR.
8. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.

Fatıma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sok. No: 10
Tel: 0538 857 0937 Nispetiye / İZMİR
Balçova V.D. 2356/211594

ÖZGE ÇİLOĞLU
PLANLAMA Ş. HAKKİYAT
Adnan Menderes Yılı 516 Sk.
No:29/4 Efeler / AYDIN
Güzelhisar V.D. No: 29/302-386