

YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.

HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12
SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3

EFELER/AYDIN

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,

ORTA MAHALLESİ,

756 ADA 50,67,69 VE 70 PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR

PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA

RAPORU

YILDIZGRUP PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Hasanefendi Ramazan Paşa Mah. 12 Sk. Saygın Apt. No:4
İç Kapı No: 3 Efeler / AYDIN • Güzelhisar V.D. 904 079 0473
Tic. Sicil No:16722 • Mersis No:0904 079 0001 0014

YAVUZ YILDIZ
ŞEHİR MÜHÜRÜ
ODAK NO: 5742

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2024

Tarih ve 265 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar

Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı

Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin

b bendine göre onaylanmıştır.

PİN: WIP: 091062963

BERKUN PLAN PROJE DANIŞMANLIK
SAN ve TİC. A.Ş.

İsmet Kaptan Mah. Servet Özçelik Sk.

No:57/102 Konak /İZMİR

Gsm: 0 532 741 23 83

Konak V.D. 165 031 4196

Mersis No: 0165031419600001

Efeler Belediye Meclisinin 06.08.2024

tarih ve 136 Sayılı Kararı ile

uygun görülmüştür.

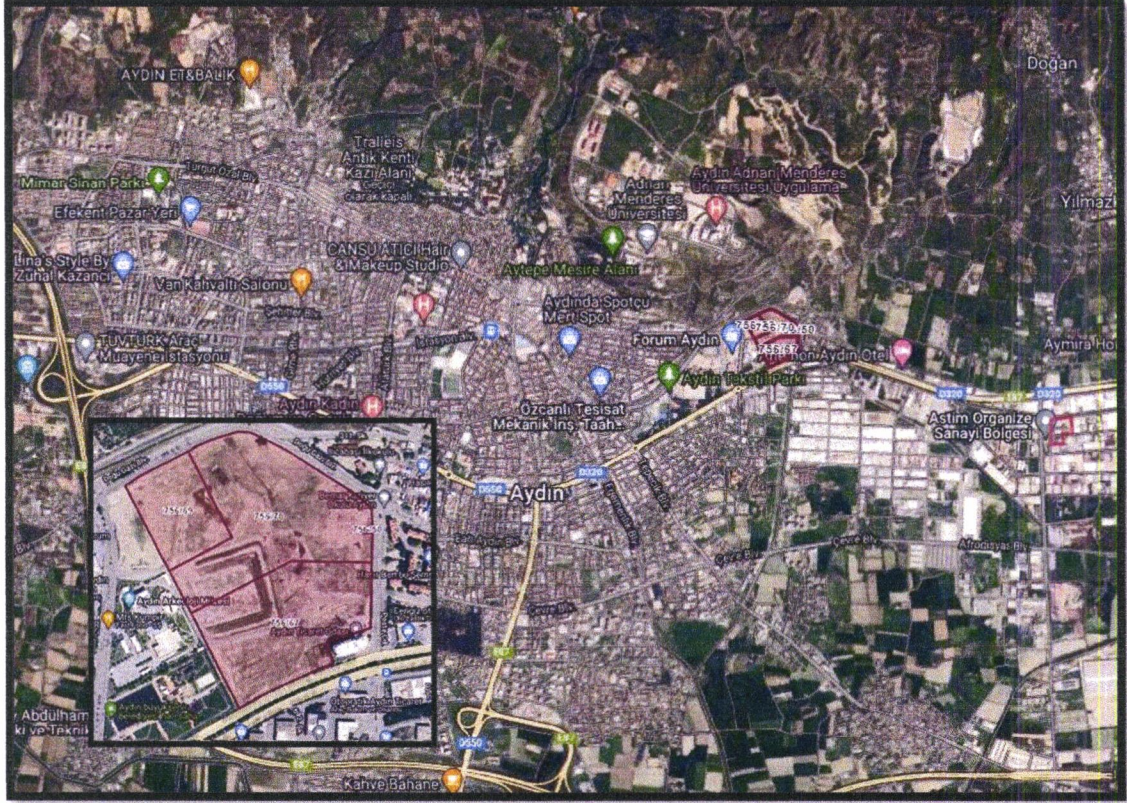
İÇİNDEKİLER

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	2
1.2.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM.....	2
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI.....	3
2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	3
2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	4
2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	4
3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ	5

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

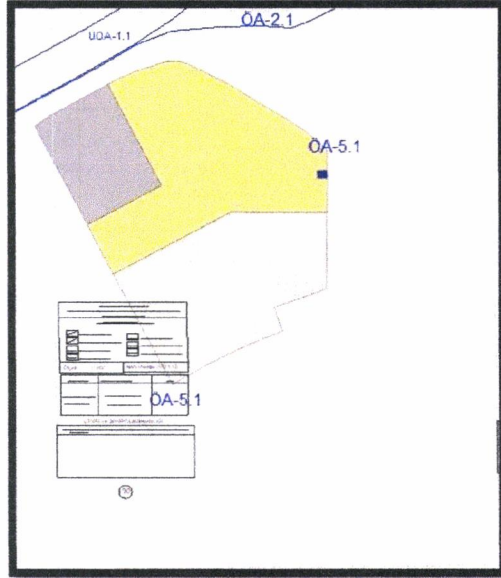
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Orta Mahallesi, 756 ada 120.01 m² alan büyüklüğüne sahip 50 parsel, 35414.42 m² alan büyüklüğüne sahip 67 parsel, 14929.35 m² alan büyüklüğüne sahip 69 parsel ve 42681.59 m² alan büyüklüğüne sahip 70 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı Aydın kent merkezinin doğusunda ve D320 karayolunun kuzeyinde bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

1.2.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 maddesinin 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 **planlama alanı Önemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir.

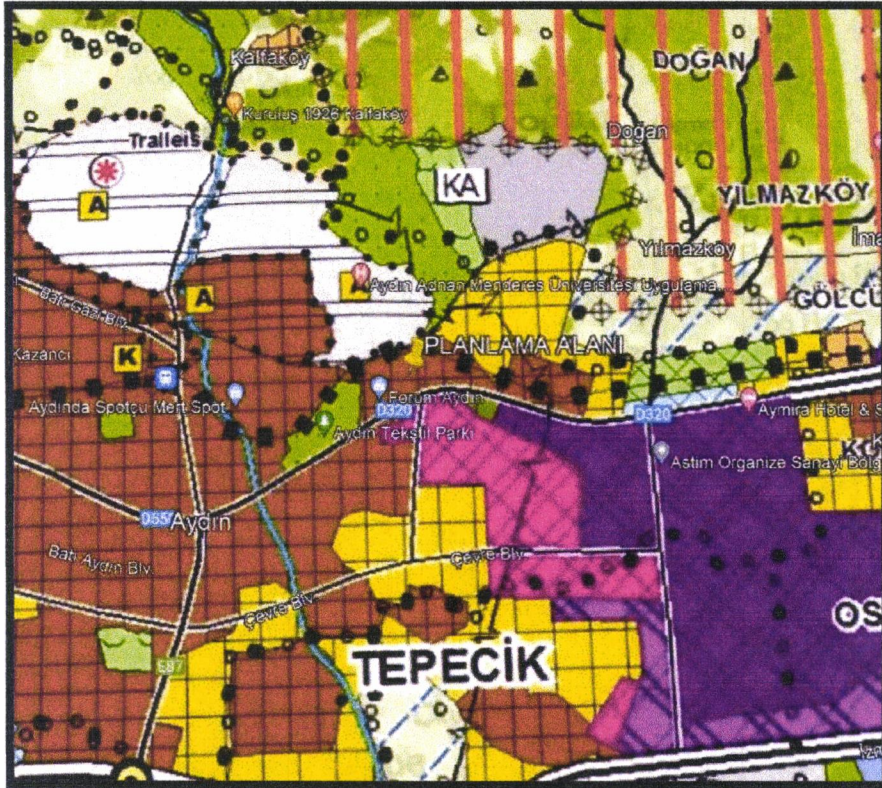


Şekil 2: Önlemler Alan ve Sınıfı

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

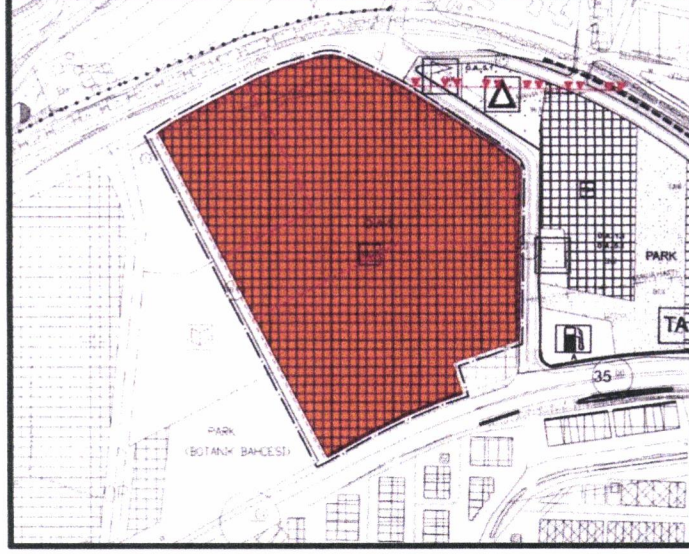
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Orta Mahallesi, 756 Ada 50,67,69 ve 70 Parseller için Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararı yer almaktadır.



Şekil 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

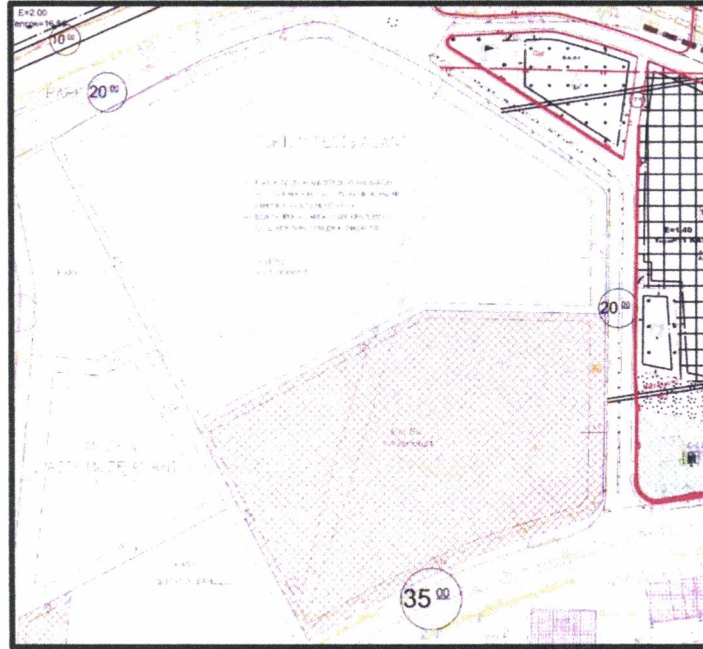
Planlama alanı için 22.04.2024 tarihli Aydın Büyükşehir Belediye Meclisince 83 Karar No ile onaylanan Aydın İli, Efeler İlçesi, Orta Mahallesi, 756 Ada 50, 67, 69 ve 70 Parseller için “**Ticaret Turizm Alanı**” kullanım kararı bulunmakta olup parsellerin batısında 10m yaya yolu kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 4: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Orta Mahallesi, 756 Ada 50, 69 ve 70 Parseller için mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Otel Alanı” ve 67 parsel için “Ticaret Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır. Yapılaşma koşulları ise Emsal=1.50 Yençok=Serbest olmak üzere belirtilmiştir.



Şekil 5: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı için Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanan Aydın İli, Efeler İlçesi, Orta Mahallesi, 756 Ada 50,67 ve 70 Parseller için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret- Turizm Alanı” kararı ve bahsi geçen parsellerin batısı için 10m yaya yolu kullanım kararı yer almaktadır.

Öncelikli olarak üst ölçek plana uygun olması başka bir deyişle plan hiyerarşisini sağlamak amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan değişikliğinde 756 ada 50,67,69 ve 70 parseller Ticaret Turizm Alanı olmak üzere belirlenmiştir.

Planlamaya konu alanın yapılaşma koşulları mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Emsal=1.50 Yençok= Serbest olarak belirlenmiştir. Fakat 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde “İmar Planlarında bina yükseklikleri Yençok serbest olamaz” ibaresi yer almaktadır. Bu kapsamda öneri imar planında çevre ada/parsellere uygun olarak Emsal=1.50, Yençok=35.50 (11 KAT) olmak üzere yapılaşma koşulu belirlenmiştir.

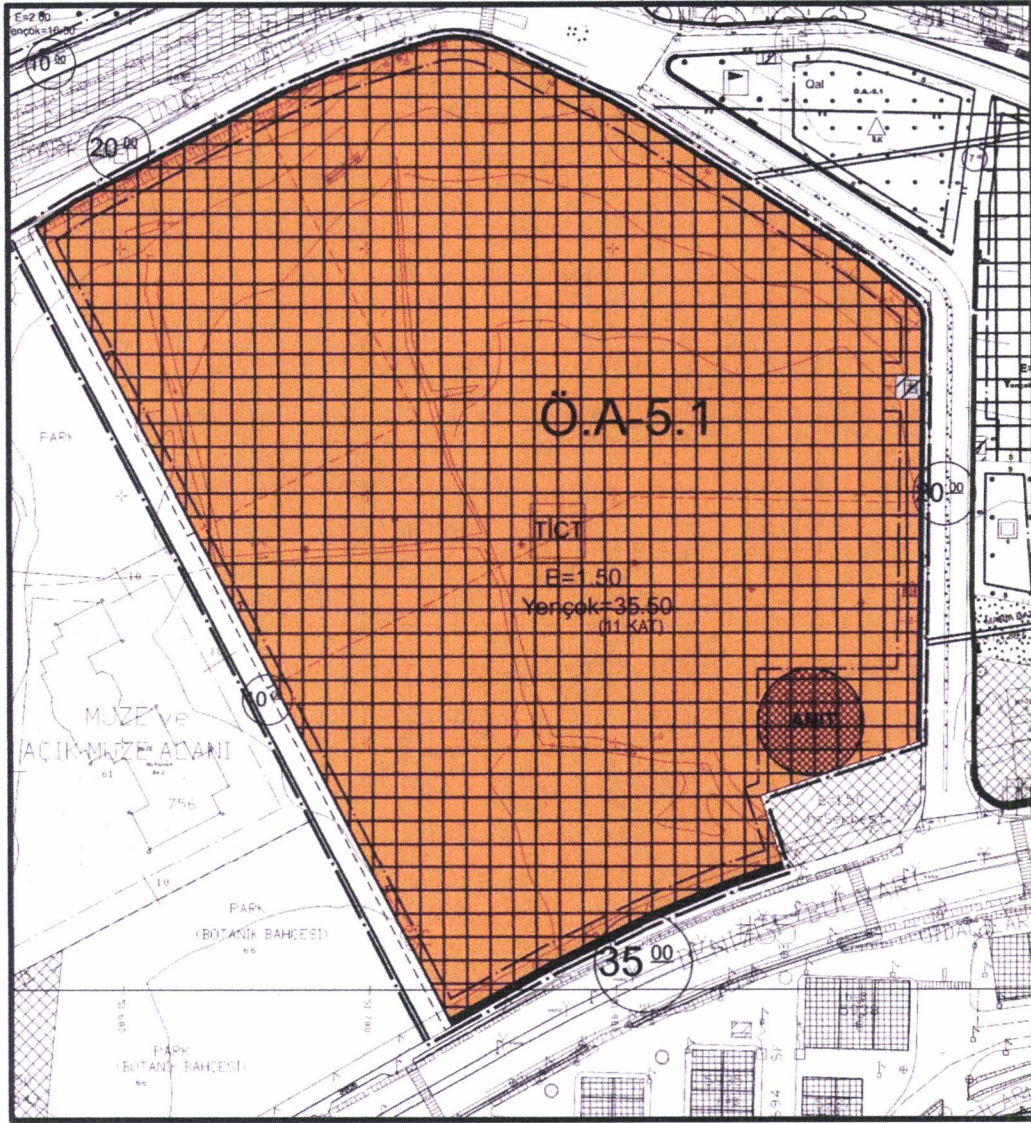
Planlama alanı içerisinde yer alan trafo alanı ADM'nin 24.11.2023 tarih ve 45258 sayılı kurum görüşü doğrultusunda plan üzerinde gösterilmiştir.

Mevcut planla yapı yüksekliği serbest olması nedeni ile “K Mesafesi” hesaplaması esas alınmamıştır. Yapı yaklaşma sınırları mevcut plana uygun olarak işlenmiştir.

Orta mahallesi 756 ada 67 parsel içerisinde tescilli baca bulunup bahsi geçen tescilli bacanın korunma alanı **tescilli anıt yapı** olmak üzere plana işlenmiştir. Tescilli anıt yapı içerisinde yapılaşma olmaması adına çekme mesafesi çevresinden geçirilmiştir.

Ayrıca planlama alanının batısından ulaşım altyapısının sağlanması amacıyla 10m yol genişliğine sahip yaya yolu plana işlenmiştir.

15.01.2024 tarih 2024/41 sayılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı-Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında kurum görüşü sorulmuş olup cevabı tarafımıza iletilmemiştir. İmar kanununun madde 8 e bendi, mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin madde 8 2. bendi kapsamında 30 günü geçirildiği için görüşün olumlu olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri uygulama planı değişikliği üst ölçek plan ana kararlarına uygun olduğu, 1/1000 ölçekli planın sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu değerlendirilmiştir.