

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 157 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11- 12-13-14-15-16 VE 158 ADA 1-2- 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15- 16-17-18-19-20 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLEME RAPORU
ÖLÇEK: 1/1000

YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI MELİS GÜLCÜOĞLU YÖRÜK
GÜLCÜOĞLU PLANLAMA VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
GÜZELHİSAR MAH. YEDİEYLÜL CAD. İLKER APT. NO:77/B
EFELER/AYDIN
gulcuoglumelis@gmail.com TEL: 0 554 287 39 52

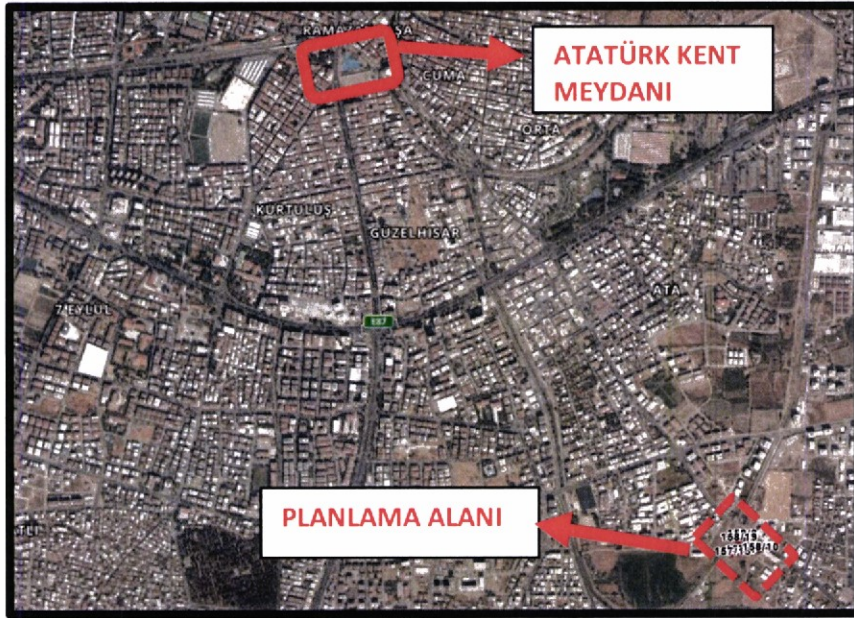
İÇİNDEKİLER

.....	1
İÇİNDEKİLER	2
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ	3
2.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı.....	3
2.2. Mevcut Uygulama İmar Planı.....	4
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	4
4. GENEL DEĞERLENDİRME.....	5

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahalle sınırı içerisinde, Şht. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun bulvarı üzerinden ulaşılan 157 - 158 ada ve muhtelif parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar; uygulama imar planı içerisinde yer almaktadır. Ancak; günümüz koşullarına uygun yapılaşma sağlamak amacıyla Ayrık Nizam ve Serbest Nizam olarak belirlenen yapılaşma koşullarının Emsal değeri verilerek yeniden düzenlenecektir. Planlama alanı 1/1000 Uygulama İmar Planında **M19B18A4B - M19B18A4C - M19B18A3A ve M19B18A3D** hâlihazır paftalarında yer almaktadır.

Planlama alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 157 – 158 ada ve muhtelif parsellerini kapsayan alan, kent merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır. Kent meydanı referans olarak alınırsa; kent merkezine kuş uçuşu 2,33km'dir.v

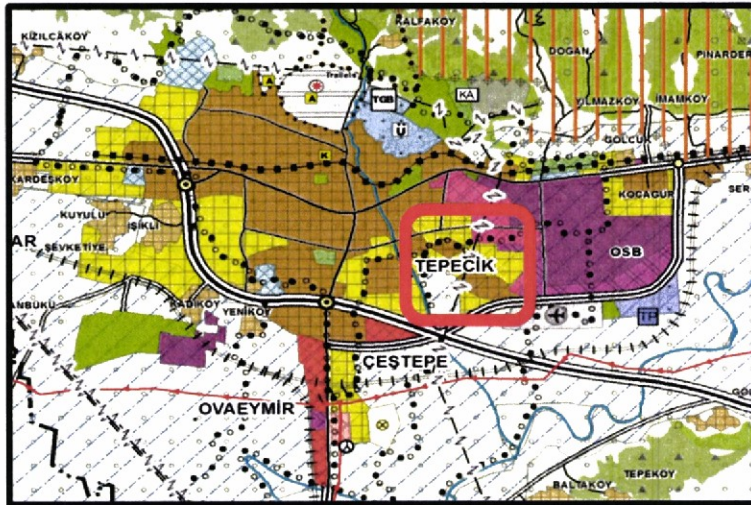


Görsel 1: Planlama Alanı Tepecik Mahallesiindeki Konumu

2. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

2.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı

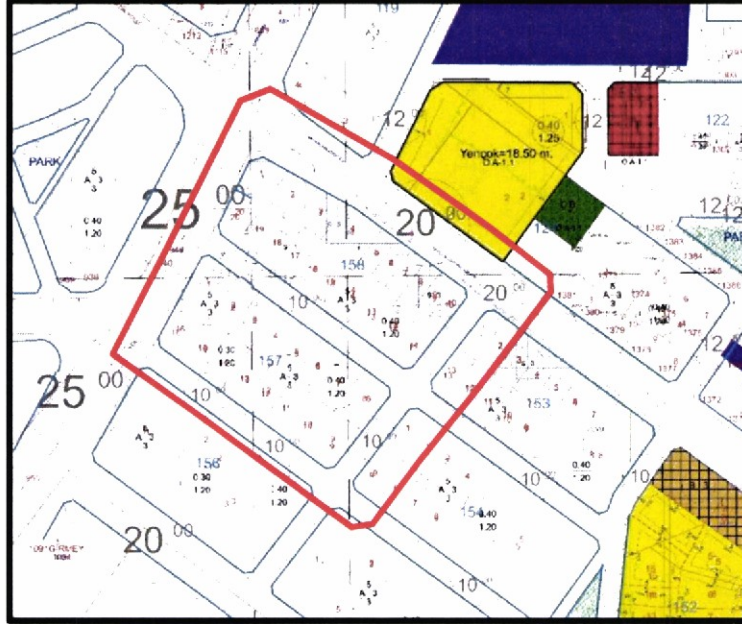
Aydın İli ve çevresinin 25.08.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu plana göre yerleşik alan olarak belirlenmiştir.



Görsel 2: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. Mevcut Uygulama İmar Planı

Planlama alanı mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Mevcut Uygulama İmar Planına göre; Şht. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun Bulvarından cephe alan 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar **"Ticaret + Konut Alan"** kullanımında kalmakta olup, **Serbest Nizam – 3 Kat** yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu planlama alanında kalan 158 ada 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 157 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 parsellerde kayıtlı taşınmazlar **"Konut Alanı"** kullanımında kalmakta olup, **Ayrık Nizam – 3 Kat / KAKS: 1.20** olarak belirlenmiştir.



Görsel 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

Plan sınırı değişikliği kapsamında kalan 157 ve 158 adalar mevcut imar planında 10 m genişliğindeki bir araç yolu ile ayrılmaktadır. Söz konusu yolun ana ulaşım arteri olmadığı, dağıtıcı ya da toplayıcı yol niteliği taşımadığı ve plan bütününde süreklilik göstermediği dikkate alındığında, yolun bölgesel ulaşım sistemi açısından sınırlı işlev üstlendiği görülmektedir.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 157 - 158 ada ve muhtelif parseller için hazırlanan imar planı değişikliğine esas alınan kurum görüşü aşağıdaki gibidir:

Aydın Büyükşehir Belediyesi – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 263712 sayılı yazısında;

"Yapılan incelemede, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 157 Ada ile 158 Ada arasındaki 10 metrelik taşıt yolunun iptal edilerek, öneri planda yeni oluşturulan alanın kuzey ve batısına (20.00 metrelik ve 25.00 metrelik yola olan cephelerde) 1110 metrekarelik park alanı planlandığı tespit edilmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 157 Ada ile 158 Ada arasındaki 10 metrelik taşıt yolu (1108,26 metrekarelik alan) iptal edilecek ise, park alanı yerine öneri planda (yeni oluşturulan alanın güneyinde veya doğusunda) 1108,26 metrekarelik kamuya açık otopark alanı planlanmalıdır.

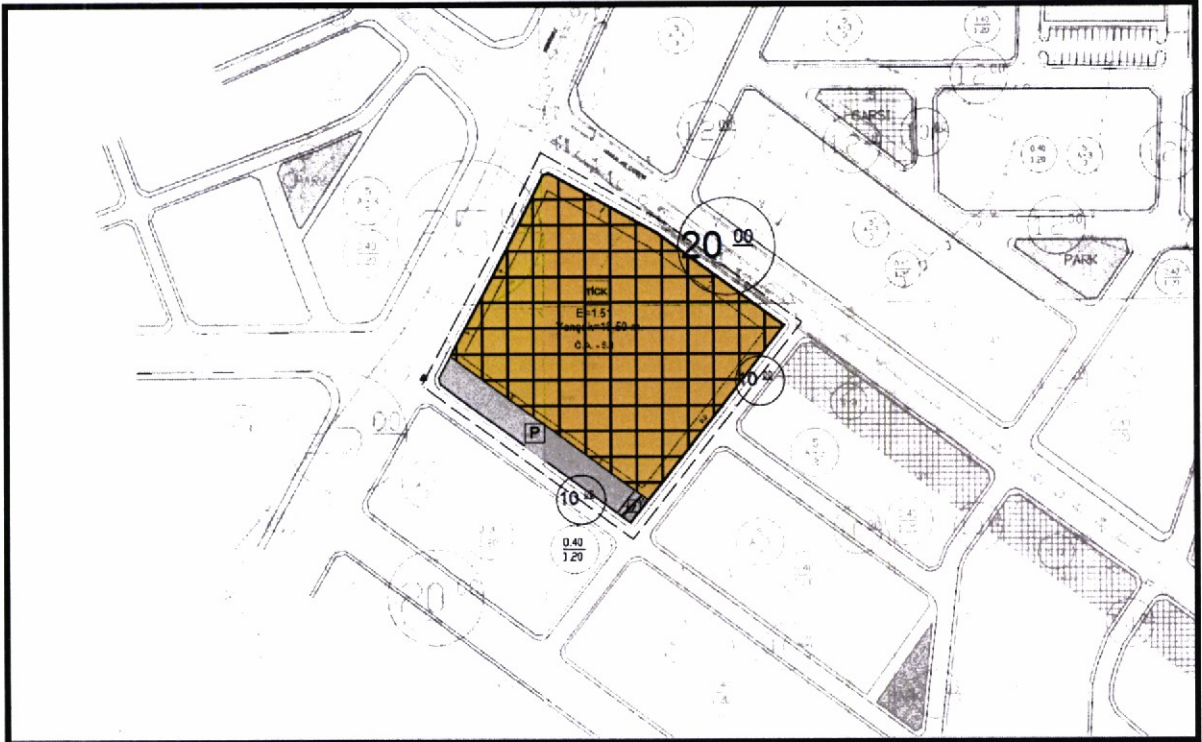
Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 157 ada 1-...-16 parsel ve 158 ada 1-...-20 parsel numarasında kayıtlı 11.307,26 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda," şeklinde belirtilmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu alanda planlanan çalışmanın yapılmasında Bölge Müdürlüğü görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır." şeklinde belirtilmektedir.

4. GENEL DEĞERLENDİRME

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi **157 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 ve 158 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parseller** için hazırlanmış olup, ilgili tüm kurum görüşleri dikkate alınmıştır. Özellikle UKOME görüşü doğrultusunda ise alanın güneyine otopark alanı planlanmıştır. Bu düzenlemelerle birlikte emsal ve kat yüksekliği teknik gerekçelere uygun olarak belirlenmiştir.



Görsel 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Öneri)

