

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,
PINARDERE MAHALLESİ, 113 ADA, 9 NO'LU (ESKİ 0 ADA, 451
NO'LU) PARSELE İLİŞKİN
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI (Zeytinyağı Sıkma,
İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi) AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Efeler İlçe Belediye Meclisinin
05.09.2024 tarih ve 146 sayılı kararı ile
uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar
planı/uygulama imar planı değişikliği 5216 sayılı
Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7b maddesine
göre Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2024
tarih 312 sayılı kararı ile TABİLEN onaylanmıştır.
PİN: uip 091066005
PAFTA ADEDI: 1



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

1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Pınardere Mahallesi, 113 Ada, 9 no'lu Parsel olup 5,413 m² yüzölçümüne sahiptir.



Görsel 1: Planlama Alanı – Aydın İli, Efeler İlçesi, Pınardere Mah. 113 Ada 9 Parsel

Şehrin ekonomisinin temelini tarım, hayvancılık ve turizm oluşturmaktadır. İlimiz, ülke genelinde kendi içinde değerli tarım topraklarına ev sahipliği yapmaktadır.

Efeler ilçesi, Aydın ilinin merkezi olarak kabul edilmiştir ve önemli ölçüde tarım alanlarına sahiptir. Planlama alanının vasfı 'Zeytinlik' olmakla birlikte bu kapsamda çalışma yapılmıştır.

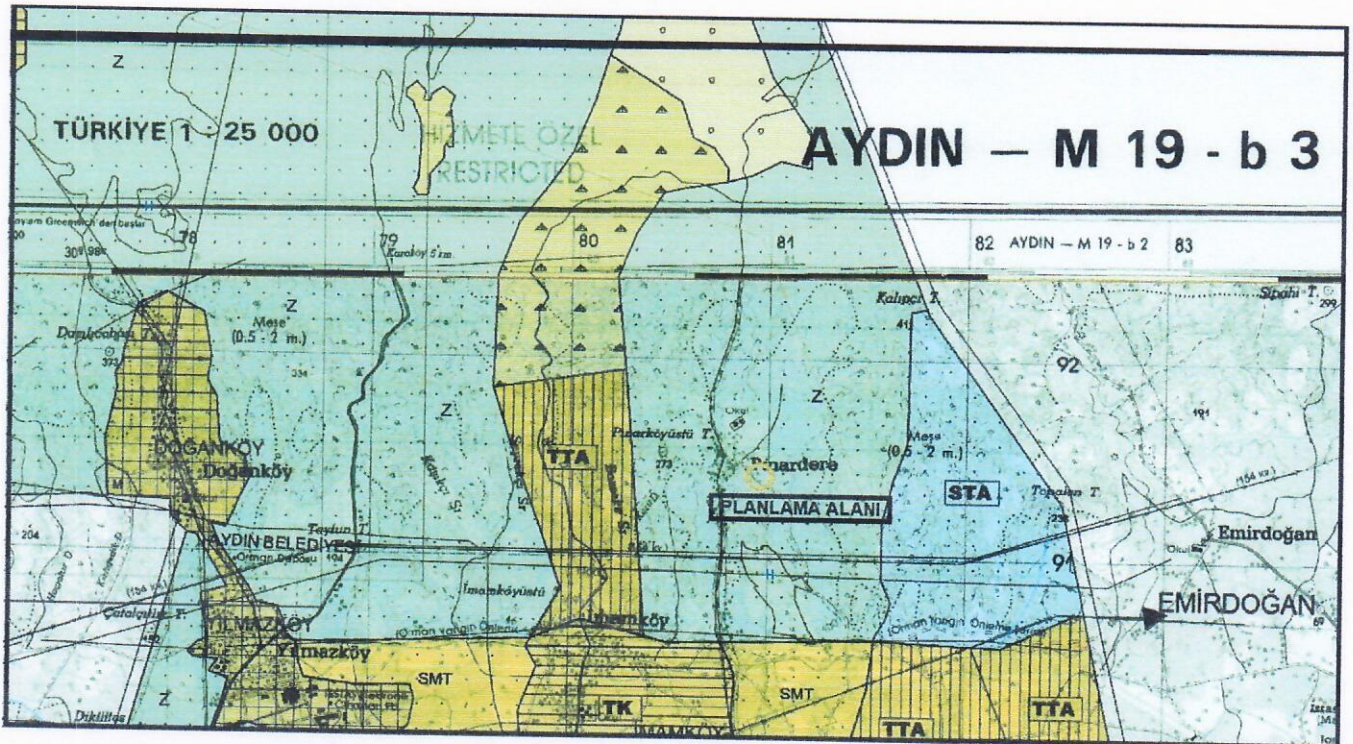
2. PLANLAMA ALANININ AMACI

Aydın İli, Efeler İlçesi, Pınardere Mahallesi, 113 Ada, 9 no'lu parsel (eski 0 Ada, 451 no'lu parsel) M19-B-14-D-2-C paftasında kalmaktadır. Planlama alanının amacı; bölgede temel ekonomik sektör tarımdır ve bu temel sektöre bağlı olarak tarımsal faaliyetler gelişmekte aynı zamanda çeşitlenmektedir. Bu süreçte Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi önemli bir yere sahiptir. Bahse konu parsel üzerinde hizmet verecek 'Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı' yapılmak istendiğinden imar planı teklifi hazırlanmıştır.

3. PLANLAMA SÜRECİ

Planlama alanı kapsamında 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi Aydın Büyükşehir Belediyesi meclisince 14/09/2023 tarih ve 317 karar no ile onaylanmıştır. 25/09/2023 – 24/10/2023 tarihleri arasında 1 ay askı ilan süresi dolan ve itirazsız bir şekilde askıdan inen çalışmanın akabinde öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması Efeler Belediye Meclisine sunulmuştur. 04.01.2024 Tarih ve 25 sayılı meclis kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince onaylanmak üzere 22.01.2024 tarihli ve 29281 sayılı yazı ile Aydın Büyükşehir Belediyesine sunulmuştur. Aydın Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile 'Planlama alanına ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü görüşünde; "...belediye sınırları içerisinde bulunan zeytinlik vasfında olan alanlarda yapılmak istenen zeytinyağı fabrikasına ilişkin imar planlarında altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşmanın zeytinlik alanının %10'unu geçmemesi gerekmektedir." denildiği maddeye uyulması gerektiği yönündeki karar ile trafo alanının İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne izinlendirilen alanda bulunmaması sebeplerinden dolayı 22.04.2024 Tarih ve 85 Sayılı kararı ile dosyanın iadesine karar verilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediye Meclis kararına istinaden revize edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dosyası hazırlanmıştır.



Görsel 2: Aydın Tralleis Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planındaki Konumu

Aynı zamanda; Kültür Ve Turizm Bakanlığı Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Güney Ege Termal Turizm Projesi Aydın Tralleis Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planında Dikili Tarım Alanı'nda (Zeytinlik) kalmaktadır.

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. MÜLKİYET BİLGİSİ

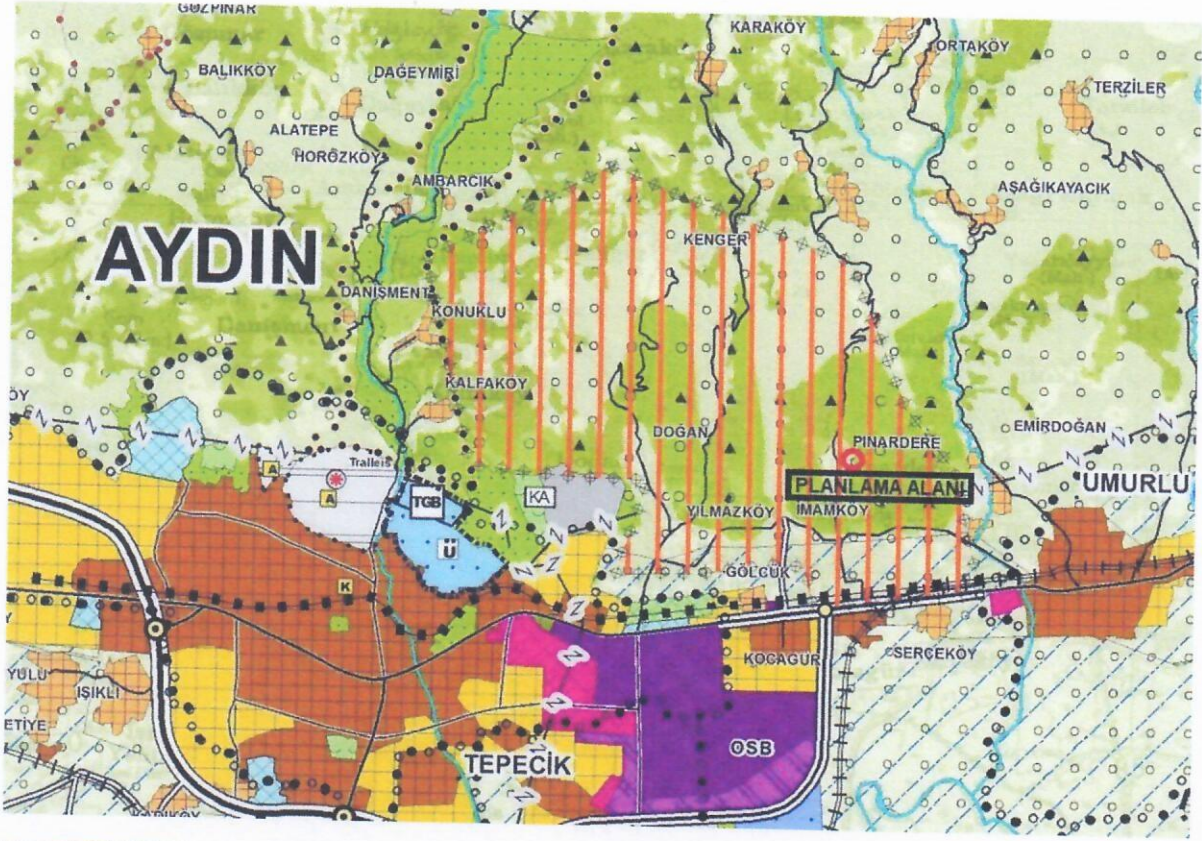
Planlama alanının Mülkiyeti; Kemal AKYEL (1/1) olmak üzere 1 kişiye aittir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU ALANI	NİTELİK	İYELİK
Aydın	Efeler	Pınardere	113	9	5,413	Zeytinlik	Kemal AKYEL

6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerilen alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" arazi kullanım kararı geliştirilen alanda ve "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi / Turizm Merkezi" sınırları dahilinde bulunmaktadır. Ancak 13.09.2019 tarih 30887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1532 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile bölgedeki Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi / Turizm Merkezi iptal edilmiştir.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, PINARDERE MAHALLESİ, 113 ADA, 9 PARSELE İLİŞKİN TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI
(Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi) AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

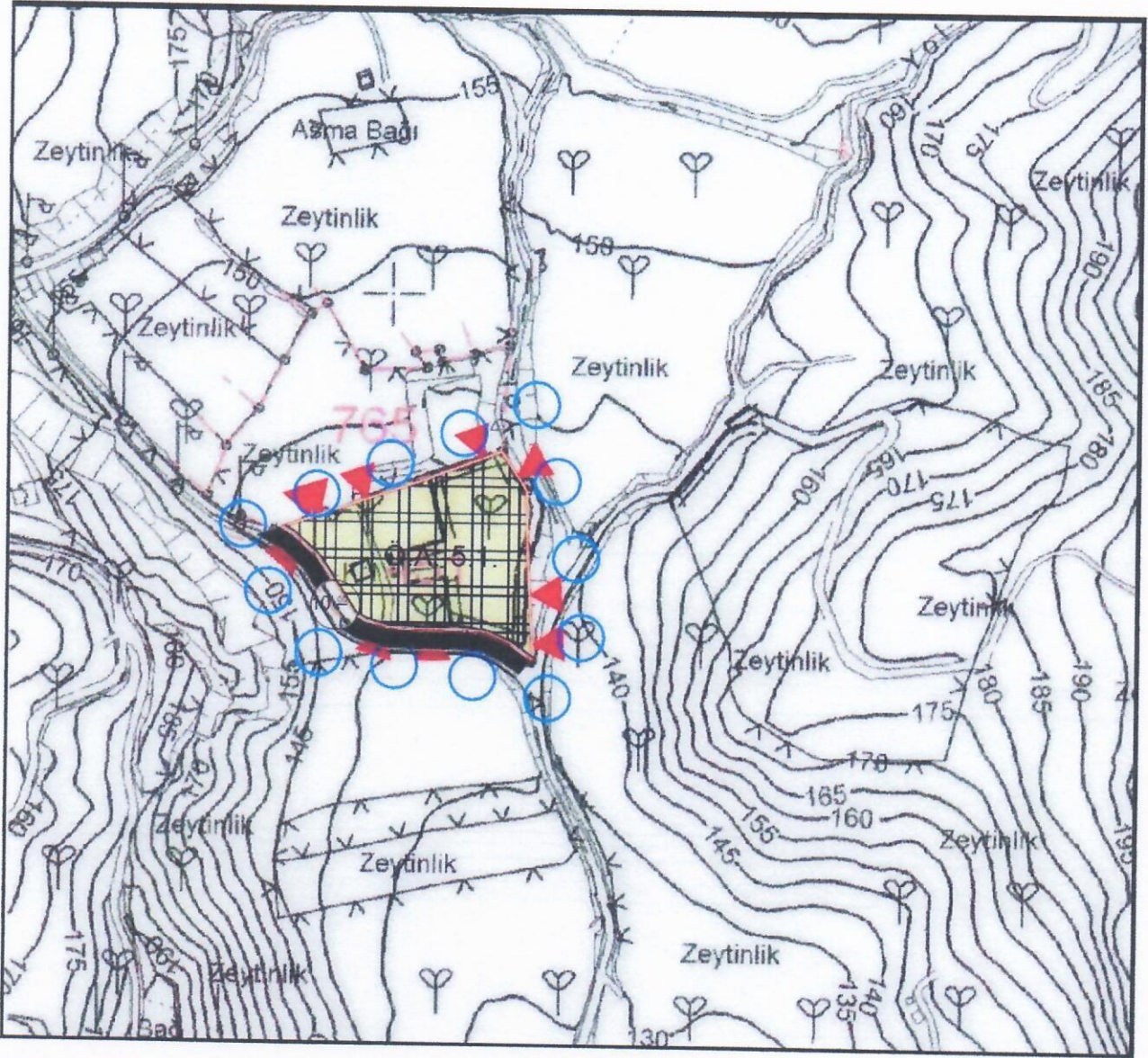


Görsel 3: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

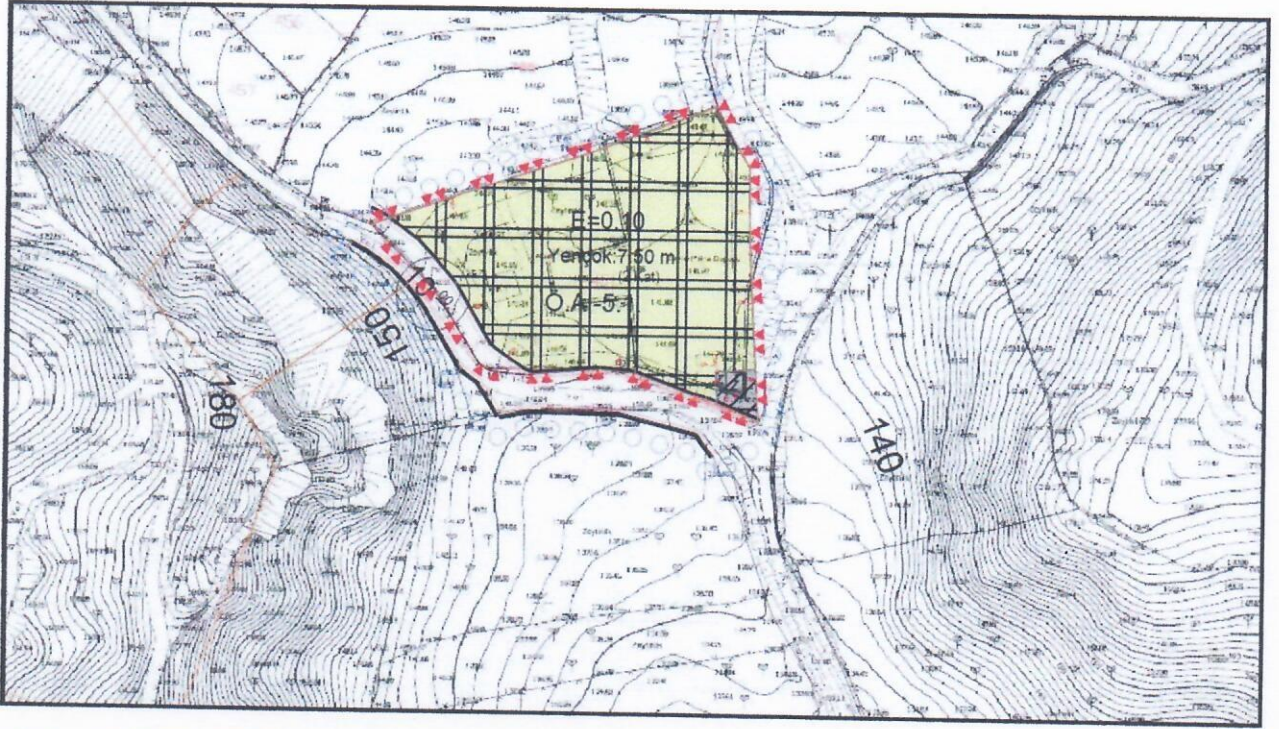
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanı, Pınardere mahallesi Köy Yerleşik Alan Sınırı dışında yer almaktadır. Yakın çevresinde konut alanları ve zeytinlik alanları bulunmaktadır. Planlama çalışması ile çevresinde ve diğer mahallelerde bulunan Zeytinlik alanlarına hizmet vermesi hedeflenmiştir.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, PINARDERE MAHALLESİ, 113 ADA, 9 PARSELE İLİŞKİN TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI
(Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi) AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Görsel 4: Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Görsel 5: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

8. 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 23.11.2022 tarihli Genelge gereğince onaylanmıştır. Onaylanan rapora ilişkin incelemede planlama alanı, Ö.A. - 5.1. kapsamında kalmaktadır.

9. PLAN KARARLARI

Çalışma yapılan bölgenin mevcut durumu öncelikle dikkate alınmıştır. Çalışmanın yapıldığı bölgenin genel olarak çevresinin Zeytinlik Alanı olması, Zeytinyağı Fabrikasına olan ihtiyacı artırmış bulunmaktadır. Yapılacak olan Zeytinyağı Fabrikası, bölgedeki üretimi teşvik edecektir. Üst ölçek plan kararlarına uygunluğu ve alınan kurum görüşleri de çalışmamızı desteklemektedir. Aynı zamanda istihdam İmkânı Yaratılarak Kamu Yararı Gözetilmektedir.

Planda; Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisinin yapılaşma koşulları İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınan 26.12.2022 tarih ve 8275971 sayılı görüş doğrultusunda belirlenmiş olup "Talep Müdürlüğümüzce değerlendirilmiş olup, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamındaki Aydın İli, Efeler İlçesi Pınardere Mahallesi tapununun 451 numaralı parselinde kayıtlı zeytinlik niteliğindeki 0,5580 ha. yüzölçümlü taşınmazın 2059,40 m²'lik kısmında, Kanun'un 20. Maddesine istinaden, " Zeytinyağı fabrikası" yapılması Valilik Makamının ilgi (b) oluru ile uygun görülmüştür." Denmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Meclis kararına istinaden İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün onay verdiği vaziyet planına göre trafo alanının konumu yapılaşma izni verilen alanda belirlenmiş ve Emsal=0.10 olarak düzenlenmiştir.

Revize edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas 13.06.2024 tarih ve 14694346 sayılı İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüş yazısında "Talep edilen trafo alanının Müdürlüğümüzce ilgi (b) yazımız ile izin verilen alan içerisinde kalmaması ve ilave tarım dışı kullanım söz konusu olmaması sebebi ile yenilenen öneri planının uygulanmasında ve tesisin enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanının izinli alan içerisinde yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

Adm 03/06/2024 tarih ve 68561 sayılı imar planına esas görüş yazısı "Yeniden yapılan incelemede; planlama alanında yola cepheli 4m x 9m = 36m² ebatlarında (çekme mesafeleri dahil 125m²) alansal büyüklükte 1 adet trafo alanının ayrıldığı tespit edilmiştir.

Bu itibarla; söz konusu planlama alanında, Tarım, Hayvancılık ve Tesis Alanı (Zeytinyağı Sıkma, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesisi) ve Trafo Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir.

Planlama alanının Arsa Dağılım Tablosu

Alan Dağılımı - Kullanım Fonksiyonu	Öneri Plan
- Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	4996 m ²
- Trafo Alanı	124 m ²

İmar Kanununda; (Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.⁽⁶⁾

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.

İmar planına esas alınan görüşler ve yönetmelikler doğrultusunda; E:0.10, yapılacak tesisin teknik özelliğine göre Yençok:7.50m (2 Kat) olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma sınırı komşu parsellerden, Trafo Alanından ve yoldan 5m'dir. 9x4=36 m² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) bir adet trafo bina yeri ayrılmıştır. Ayrılan trafo alanının ebatları ve yerinin

uygunluğu konusunda ADM nihai görüşü 03/06/2024 tarih ve 68561 sayılı numarası ile alınmıştır.

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

PLAN NOTLARI

1. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
2. AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 23.11.2022 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 DAHI, İNŞAATA BAŞLANILAMAZ HÜKMÜ GEÇERLİ OLACAKTIR.
6. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. PARSEL İÇİN AYDIN İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN TOPRAK KORUMA PROJESİNİN BU PLANLA ÇELİŞMEYEN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. PLANLANAN ALANDA ATIK SULAR EN YAKIN ASKİ KANALİZASYON ŞEBEKESİNE AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ATIK SULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİNDEKİ KANALİZASYON DEŞARJ KRİTERLERİNİN SAĞLANMASI ŞARTIYLA BAĞLANACAKTIR. MEVCUT ASKİ KANALİZASYON ŞEBEKESİ YOK İSE 19.03.1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. 03.10.2013 TARİH VE 28784 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK VASFINDA OLAN ALANLARDA YAPILMAK İSTENEN ZEYTİNYAĞI FABRİKASINA İLİŞKİN İMAR PLANLARINDA ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMANIN ZEYTİNLİK ALANININ %10'UNU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞININ FENNİ GEREKÇEYE DAYALI İZİNİNE TABİDİR.
12. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI İLE TRAFİK ALANININ İNŞAAT ALANI TOPLAMI BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ GEÇEMEZ.
13. AYDIN İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.07.2021 TARİH VE 129 SAYILI YAZI EKİNDE SUNULAN RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
14. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.12.2023 TARİH 8267869 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN ÇED RAPORUNUN GEREKLİ OLUP OLMADIĞINA DAİR YAZININ YAPI RUHSATI AŞAMASINDA ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanrölesi No:21, 45110, 114
Tel: 0530 857 0811
Balçova V.D.

ÖZGE CİLOĞLU
PLANLAMA S. HAFIZI
Adnan Menderes İh. 111 Sk.
No:23/4 Efeler Ü.İN
Güzelnisar 15.06.3253/021986