

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, KUYULU
MAH.**

**296 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**YILDIZGRUP PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
İNŞAAT TİCARET LIMITED 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 0790 4730 0014

YAVUZ SENYILDIZ
ŞEHİR PLANÇISI
ODA SİCİL NO: 5742

Beril ÖZALP
(A) Grubu Şehir Plancısı
Oda No: 1920

EFELER İlçe Belediye Meclisinin
04.10.2024 tarih ve 160 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 10.12.2024
tarih 355 sayılı kararı ile TADİLEN onaylanmıştır.
PIN: UİP 091067793
PAFTAADEDI:

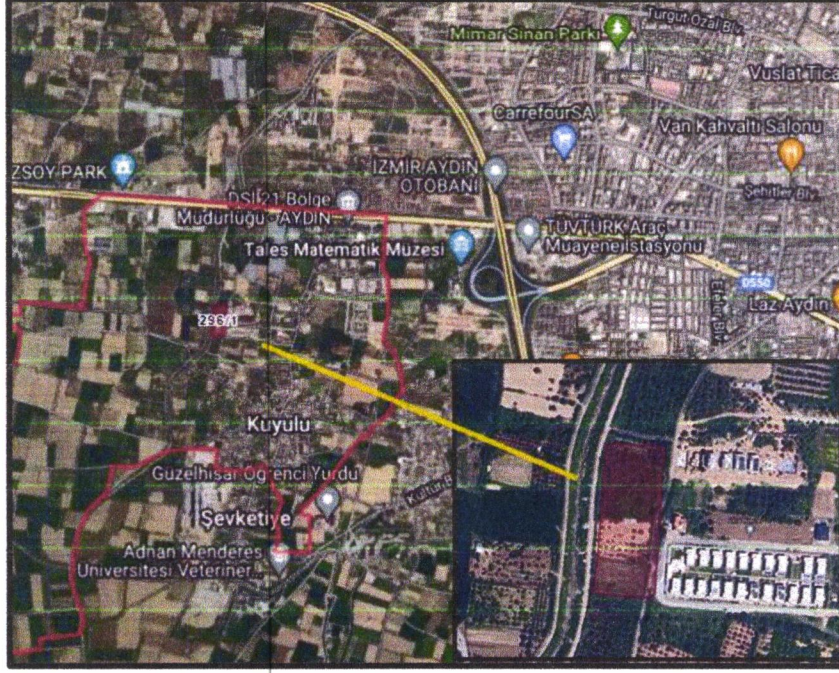
İÇİNDEKİLER

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	3
2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	4
3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ	4

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

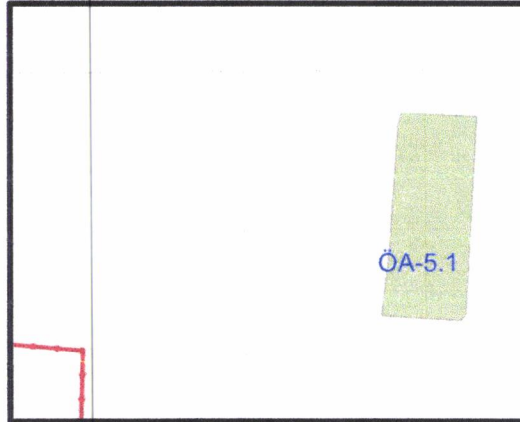
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 296 Ada 1 parsel Aydın kent yerleşmesinin batısında, D-550 karayolunun güneyinde E87'nin batısında yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

1.2.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 maddesinin 1.fikrasının (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.

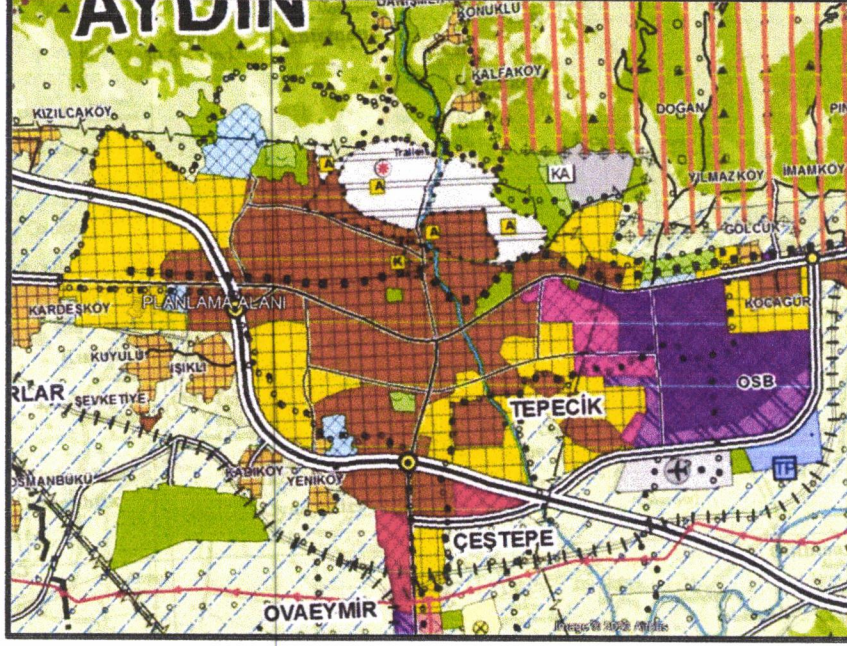


Şekil 2: Önemli Alan ve Sınırı

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

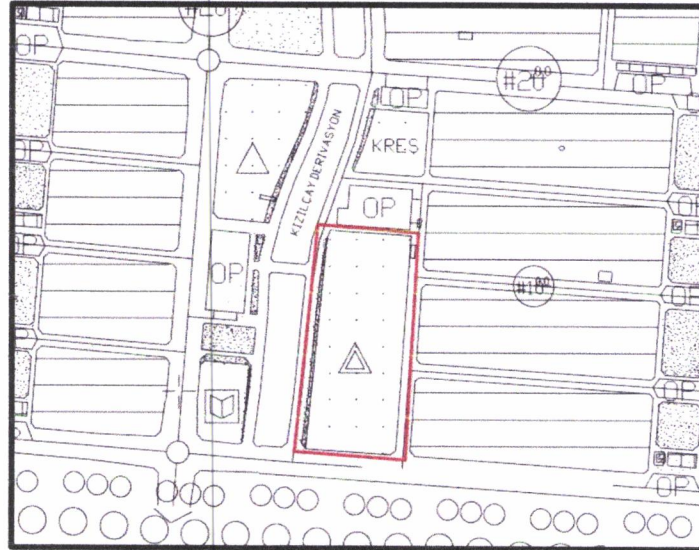
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 296 Ada 1 parsel için yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alan” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

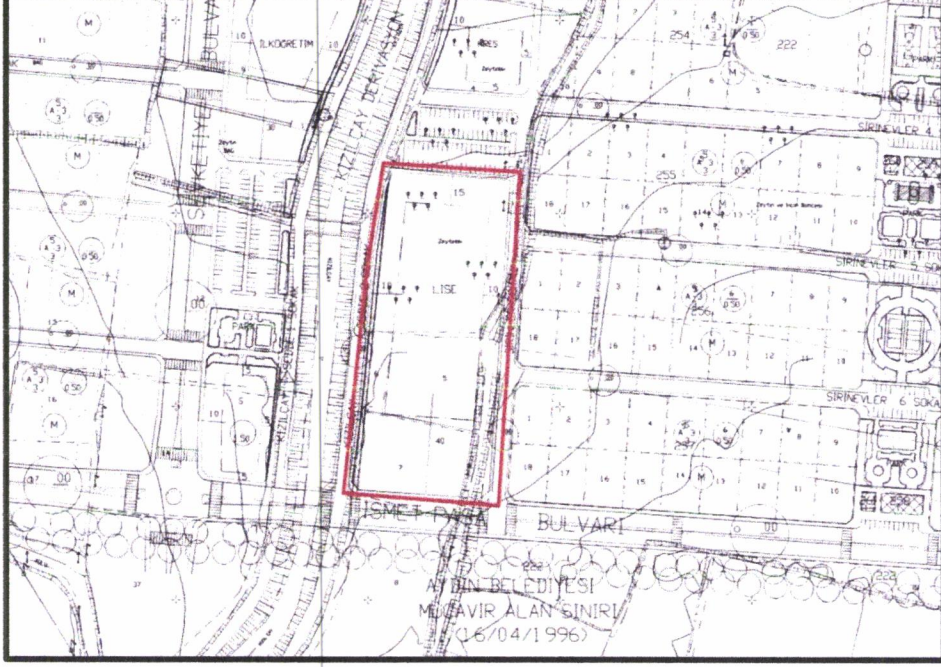
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 296 Ada 1 Parsel yürürlükte bulunan Aydın 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Lise Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 4: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 296 Ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında “Lise Alanı” kullanım kararı bulunmakta yapılaşma koşulları belirlenmemiştir. Kuzeyden 15m, güneyden 40m, doğu ve batı yönlerinden 10m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.



Şekil 5: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

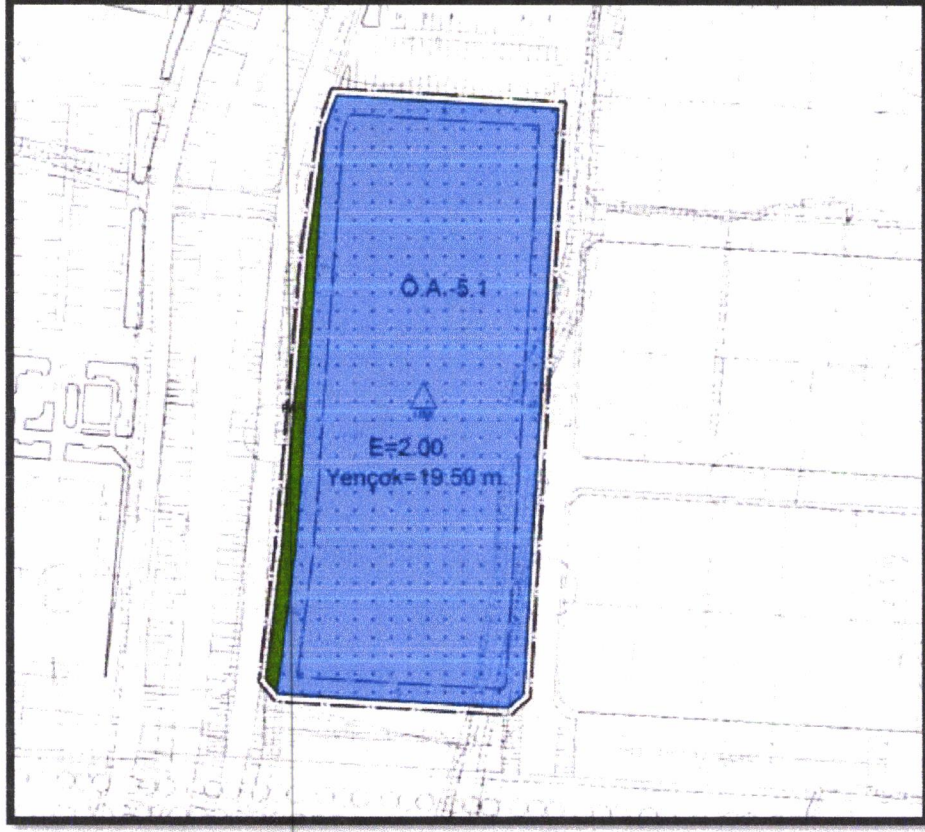
3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 296 Ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında “Lise Alanı” kullanım kararı bulunmakta yapılaşma koşulları belirlenmemiştir. Kuzeyden 15m, güneyden 40m, doğu ve batı yönlerinden 10m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

Milli Eğitim İl Müdürlüğü'nün yatırım ve ihtiyacına cevap verecek şekilde yapılması düşünülen lise içerisinde derslikler gibi kullanım alanlarına ek tiyatro salonu ve bireysel çalışma atölyeleri bulunacaktır.

Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 296 Ada 1 parsel nolu taşınmaz için 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Lise Alanı” kullanım kararı korunmakta ve yapılaşma koşulları olarak E=2.00 Yençok=19.50 olmak üzere belirlenmiştir. Doğudan 6.5 metre, batı, kuzey ve güney yönden 5 metre olacak şekilde planlanmıştır.

15.09.2023 tarih 7402839 sayılı ile 2 yıl süre ile Millî Eğitim Bakanlığı'na tahsis edilmiştir.



Şekil 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri koruma amaçlı nazım imar planı 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.**