

NEOPLAN

PLANLAMA VE ARAZİ GELİŞTİRME

1/1000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ

DEĞERLENDİRME RAPORU

**AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
SANDIKLI MAHALLESİ,
138 ADA, 1 PARSEL**

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	2
2. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	3
3. PLANLAMA ALANI KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	4
a. Bağlı bulunduğu il ve ilçe:.....	4
b. Pafta, ada, parsel bilgileri:	4
c. Mülkiyet Yapısı:	4
4. MEVCUT ve ÖNERİ DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	5
a. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)	5
b. Ulaşım (Taşıt, Yaya, Bisiklet, Giriş ve Çıkış, Otopark, Erişim)	5
c. Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atık su Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı).....	5
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	6
6. YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ	6
7. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	6
8. EKLER.....	7
a) ASKİ Görüşü	7
b) UKOME Görüşü.....	8
c) ENERYA Görüşü	9

1. GİRİŞ

Aydın ili, İncirlioğa İlçesi, Sandıklı Mahallesi, Sömek mevki, 138 ada 1 parsel numarasına kayıtlı taşınmazda belirlenen Ticaret + Konut Alanının yapı yüksekliğinin artırılması ile dikey ağırlıklı yapılaşmaya olanak sağlayan, böylece planlama alanındaki kamusal kullanıma yönelik alanların artırılması ve çevre - yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında, 20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Kanun'un 12 maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa getirilen Ek Madde 8 kapsamında, plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik şartlarını sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılacağı, plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulması istenmektedir.

Mevzuat kapsamında düzenlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu, söz konusu imar planı değişikliği işleminin yakın çevresinde ve kent bütününde getireceği sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları üzeninde muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

Umut Vardar
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 5305

2. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama alanı, Aydın ili, İncirliova İlçesi, Sandıklı Mahallesi, Sömek mevki, 138 ada 1 numaralı parsel 17.080,85 m² tapu alanına sahiptir.

Plan değişikliğine konu taşınmaz, kentin güney gelişim aksında yer almakta olup, taşınmazın kuzey bölümünde mevcut yüksek katlı yapıların bulunduğu ve yine imar uygulamaları tamamlanmış güneyindeki bu bölgede yapılaşmaların hızla devam ettiği tespit edilmiştir.

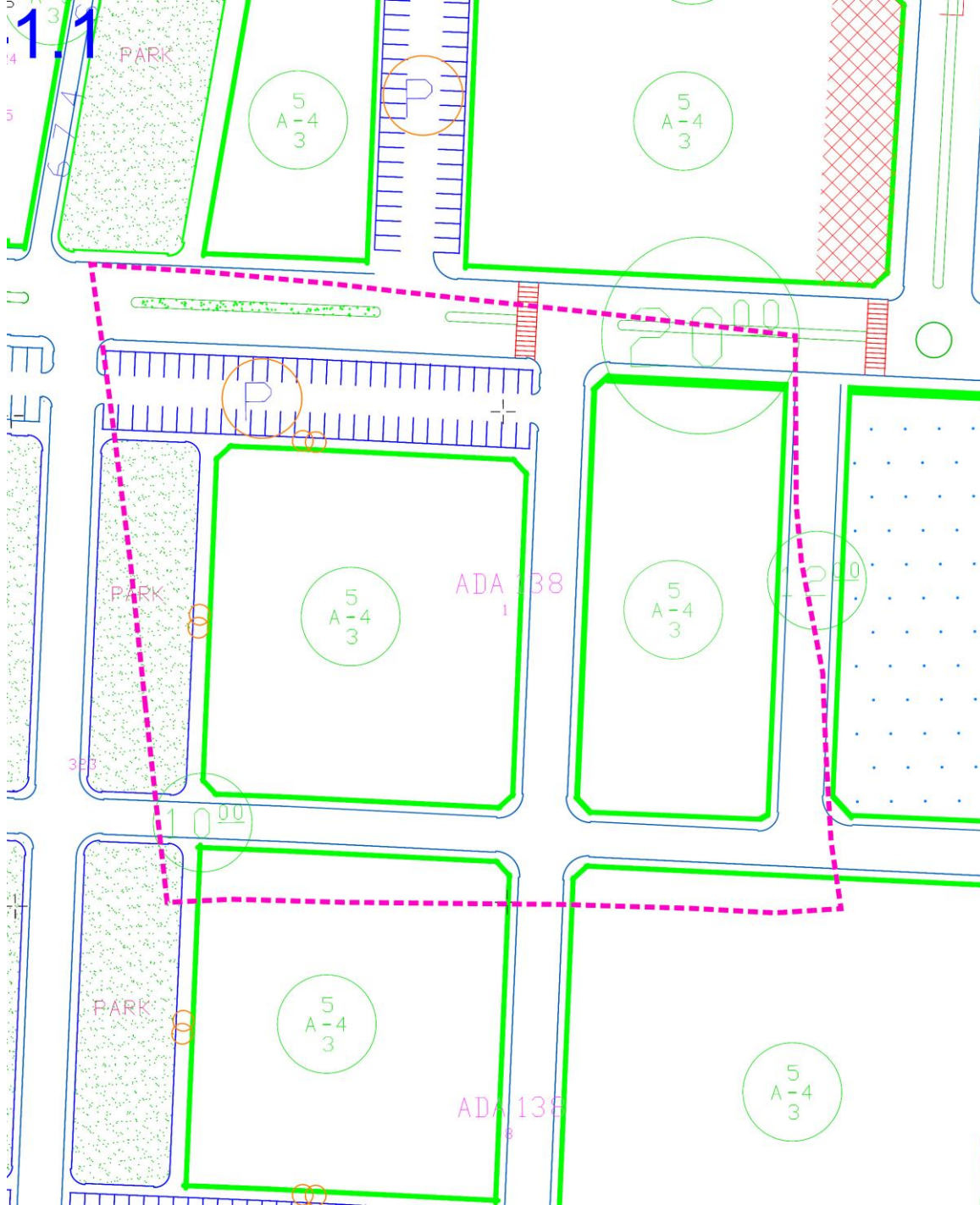
Taşınmazın doğusunda mevcut Anadolu Lisesi, Rekreasyon Alanı, Dini Tesis ve Köy Konağı (Resmi Kurum) yer almakta olup, bu güzergahta Sandıklı İlkokulu ve Ortaokulu yer aldığından bölgenin merkezi çekim gücü yüksektir.



Şekil 1: Planlama Alanının Genel Konumu

3. PLANLAMA ALANI KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

- a. Bağlı bulunduğu il ve ilçe: Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sandıklı Mahallesi
b. Pafta, ada, parsel bilgileri: 138 ada, 1 parsel
c. Mülkiyet Yapısı: Özel mülkiyete aittir.



Şekil 2: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

4. MEVCUT ve ÖNERİ DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

a. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)

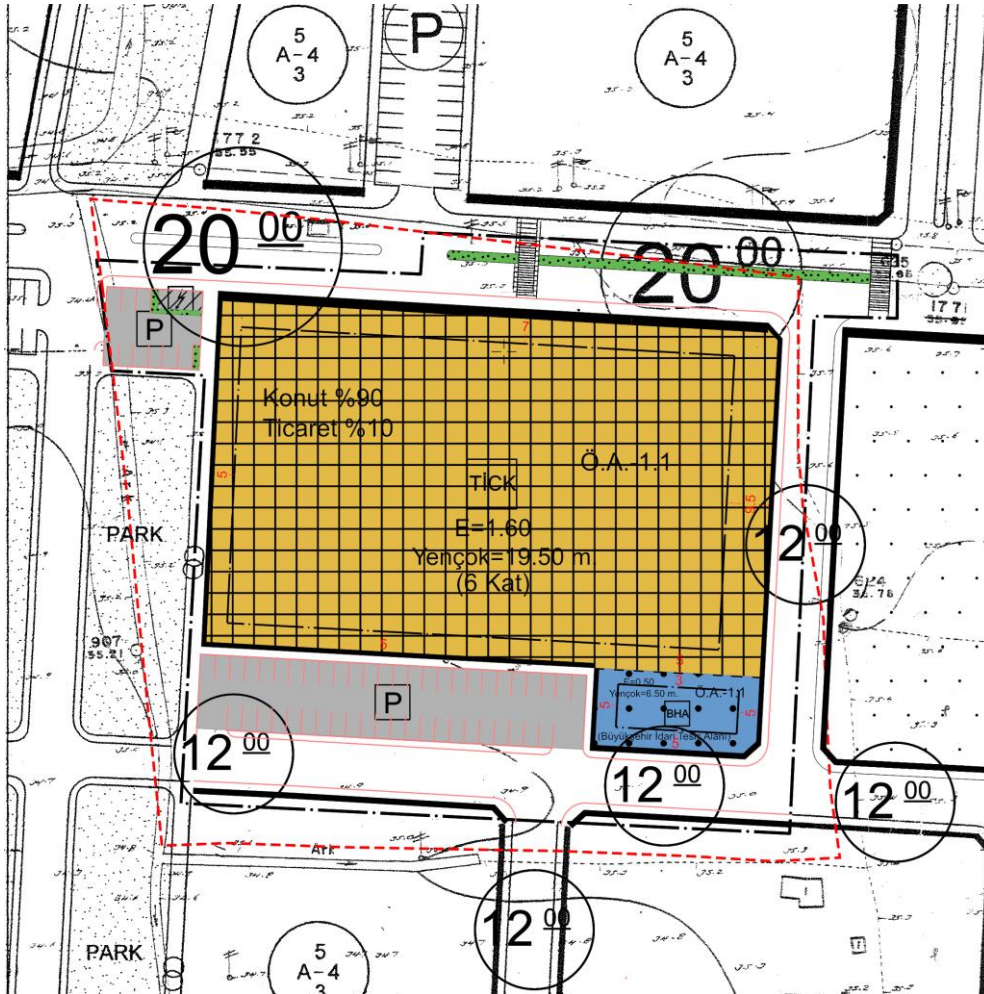
Plan değişikliğine konu alanda; yapılan 07.01.2008 tarih 2 sayı 8 nolu karar ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Park, Otopark, Yol ve Konut kullanımındaki 138 ada 1 parsel numarasına kayıtlı taşınmaz, Ayrık Nizam 4 (dört) kat imar hakkına sahiptir.

b. Ulaşım (Taşıt, Yaya, Bisiklet, Giriş ve Çıkış, Otopark, Erişim)

Alana ulaşım, özel taşıt araçları ve yaya ile sağlanmaya uygun olup, alanın erişilebilirlik yönüyle sorunu bulunmamaktadır.

c. Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atık su Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)

Planlama alanında ASKİ tarafından planlama yapılacak olan alanda, içme suyu ve kanalizasyon hattı veya herhangi bir proje çalışması bulunmadığı belirtilmiştir. Planlama alanında ilgili kurumlar tarafından ulaşım, elektrik altyapılarının tamamı sağlanmaktadır.



Şekil 3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kentin önemli gelişim yönünde ve aktif ulaşım aksı üzerinde yer almakta olan plan değişiklik önerisine konu taşınmaza ilişkin belirlenen plan kararlarına yönelik yapılan yeni düzenlemelerle, kamusal kullanıma yönelik planlama fonksiyonlarının artırılması amaçlanmış olup, mevcut inşaat alanı korunmak şartıyla ada bazında yapı yüksekliğinin artırılması neticesinde dikey ağırlıklı yapılaşmaya olanak sağlanması ve böylece yaşam – çevre kalitesinin artırılması amaçlanmıştır.

6. YERBİLİMSSEL VE RİSK ANALİZİ

Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin talebi üzerine yapılan ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 31.01.2019 tarihinde onaylanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu sonuçlarına göre planlama alanı "**Önemli Alan 1.1 (Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar)**" olarak belirlenmiştir.

7. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Kentler; kentsel altyapı ve kent planlama arasındaki ilişkinin karşılıklı olarak etkileşimi sonucu oluşmaktadır. Kent planlama; toplumsal yapıdaki ihtiyaç ve değişiklikleri dikkate alarak yeni yerleşim biçimlerinin gelişimini sağlamaya çalışırken, kentsel altyapı üzerinde olumsuz bir etki oluşturmamalıdır.

Plan değişikliğine konu olan 138 ada 1 parsel numarasına kayıtlı taşınmazda, mevcut inşaat alanı korunmak şartıyla ada bazında yapı yüksekliğinin artırılması neticesinde dikey ağırlıklı yapılaşmaya olanak sağlanması ve mevcut donatı alanlarının iyileştirilerek kamusal kullanıma yeni fonksiyonlar ayrılması hedeflenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. Maddede belirtilen mesafelere göre yapılan sosyal ve teknik altyapı analizinde; plan değişikliği yapılacak alanın yakın çevresinde, yürüme mesafesinde ve erişilebilir konumda olan, Resmi Kurum Alanı, Rekreasyon Alanı, Spor Alanı, Eğitim Tesisleri Alanı, Dini Tesis Alanı, Park Alanı bulunmaktadır.

Öneri imar planı değişikliği ile herhangi bir nüfus artışı yönünde karar üretilmemesi ve yapılacak plan değişikliği sonucunda herhangi bir şekilde donatı alanı azalması durumu oluşmaması nedeniyle sosyal ve teknik altyapı yönüyle olumsuzluk etkisi bulunmamakta, fiziki yaşam çevresinin iyileştirilmesi amaçlanmaktadır.

Bu açıdan değerlendirildiğinde, nüfus veya yapı yoğunluğu artırılmamış olup, altyapı üzerinde olumsuz bir etki yaratmayacaktır.

AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, SANDIKLI MAHALLESİ, 138 ADA, 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

8. EKLER

a) ASKİ Görüşü



T.C.
AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Emlak Şube Müdürlüğü



Sayı : E-56508284-045.01-119930

Konu : Aydın-İncirliova-Sandıklı Mahallesi, 138 Ada,
1 Parselde İmar Planı Değişikliği Hk.

NEOPLAN PLANLAMA VE ARAZİ GELİŞTİRME
(Güzelhisar Mah. Albay Şefik Caddesi, No:4 Kat:1 Daire:1 Rönesans Plaza Efeler / AYDIN)

İlgi : 10.01.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazı ile Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sandıklı Mahallesi, Sömek Mevki, tapunun 138 ada 1 parsel numarasına kayıtlı 17.080,85 m² tapu alanına sahip “incir bahçesi” niteliğindeki taşınmaz, yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre “**Park, Otopark, Konut, Yol ve Refüj**” kullanımında olduğu, söz konusu taşınmaz için, mevcut imar planına göre otopark, ayrık nizam 4 (dört) kat imar hakkına sahip konut alanı, taşıt yolu ve refüj belirlendiği, yaklaşık 13.500 m² alan plan değişikliği sınırını oluşturduğu belirtilmektedir.

Mevcut inşaat alanı sabit kalmak kaydıyla ada bazında Yençok:21.50 metre ve “**Ticaret + Konut**” imar hakkına sahip hazırlanacak 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas kurum görüşümüz istenmektedir.

Bahse konu alanda içme suyu ve kanalizasyon hattımız veya herhangi bir proje çalışmamız bulunmamaktadır. Ancak İdaremizin sorumluluğunda bulunan herhangi bir yapıya rastlanması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Söz konusu proje kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması gerekmektedir. Yapılacak projelerin **ticari** amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan çalışması ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.

Gereğini rica ederim

Cengiz SUNE
Genel Müdür a.
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 173f8d4c-f673-424b-9bde-72f38b490ed7

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Güzelhisar Mah., İstiklal Cad. No:4, Efeler/Aydın
Telefon No: 4447009 Faks No: (256)215 24 09
e-Posta: emlak@aydinaski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.aydinaski.gov.tr/>
Kep Adresi: aydinsuvekanalizasyon@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatih TEPE
Orman Mühendisi
Telefon No: -



AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, SANDIKLI MAHALLESİ, 138 ADA, 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

b) UKOME Görüşü



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü (Ukome)



Sayı : E-97314354-045.01-242645
Konu : İncirliova İlçesi, Sandıklı Mahallesi, 138 Ada 1
Parsel

NEOPLAN PLANLAMA VE ARAZİ GELİŞTİRME
(Cumhuriyet Mah. 1951 Sokak No:4 Kat:4 Efeler/AYDIN)

İlgi : 03.01.2025 tarihli ve 8 sayılı yazınız.

Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sandıklı Mahallesi, Sömek Mevki, tapunun 138 Ada 1 Parsel numarasına kayıtlı 17.080,85 m² tapu alanına sahip “incir bahçesi” niteliğindeki taşınmaz, Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre “Park, Otopark, Konut, Yol ve Refüj” kullanımında olduğu, söz konusu taşınmaz için, mevcut imar planına göre, otopark, ayrık nizam 4 (dört) kat imar hakkına sahip konut alanı, taşıt yolu ve refüj belirlenmiş yaklaşık 13.500 m² alan plan değişikliği sınırını oluşturduğu, mevcut inşaat alanı sabit kalmak kaydıyla ada bazında Yençok:21.50 metre ve “Ticaret + Konut” imar hakkına sahip hazırlanacak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine esas Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

İlgi dilekçe ekinde plan değişikliği yapılmak istenen alan için gönderilen “Mevcut ve Öneri Alan Dağılım Tablosunda” yapılan incelemede;

- Konut Alanı mevcut planda 8175,74m² iken öneri planda Ticaret+Konut Alanı 8150,10m² olduğu,
 - Kaldırım ve Yol Alanı mevcut planda 4073,80m² iken öneri planda 3347,41 olduğu, **(726,39m² azaltıldığı, 12 metrelik taşıt yolunun kapatıldığı),**
 - Otopark Alanı mevcut planda 1392,02m² iken öneri planda 1395,30m² olduğu **(3,28m² artırıldığı),**
 - Öneri planda 716,75 m² Belediye Hizmet Alanı ve 32m² Trafo Alanı verildiği,
- Tespit edilmiştir.

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, İncirliova İlçesi, Sandıklı Mahallesi, 138 Ada 1 Parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği yapılmasına esas nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda,

Bilgilerinize rica ederim.

Abdullah ILGAZ
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2ff1b1fa-3a4c-4425-81c9-7804aa68398d

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Güzelhisar Mah. İstiklal Cad. No:4 Efeler / Aydın
Telefon No: 4444009 Faks No:
e-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <https://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Devrim ÖZER
Memur
Telefon No: -



AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, SANDIKLI MAHALLESİ, 138 ADA, 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

c) ENERYA Görüşü



Sayı : 2025 .2100.01 /E.45

Tarih: 09/01/2025

Konu :İncirliova, Sandıklı Mahallesi, 138 Ada, 1 Parselde İmar Planı Değişikliği Hk.

NEOPLAN PLANLAMA VE ARAZİ GELİŞTİRME

İlgi :03/01/2025 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sandıklı Mahallesi, Sömek Mevki, tapunun 138 ada 1 parsel numarasına kayıtlı 17.080,85 m2 tapu alanına sahip "incir bahçesi" niteliğindeki taşınmazın yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Park, Otopark, Konut, Yol ve Refüj" kullanımında olduğunu, söz konusu taşınmaz için, mevcut imar planına göre, otopark, ayırık nizam 4 (dört) kat imar hakkına sahip konut alanı, taşıt yolu ve refüj belirlenmiş yaklaşık 13.500 m2 alan plan değişikliği sınırını oluşturduğunu, mevcut inşaat alanı sabit kalmak kaydıyla ada bazında Yençok:21.50 metre ve "Ticaret + Konut" imar hakkına sahip hazırlanacak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği yapılması talebi için kurum görüşümüzü sormaktasınız.

Tarafımıza iletmış olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.

Bu hususta gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla

e-imzalıdır

Şükrü DAĞDELEN

Aydın Etüt Proje ve Yapım Müdürü

e-imzalıdır

Osman ERSÖZ

Aydın İl Müdürü

Doğrulamak için:<http://ebelge.ahlatciholding.com.tr/belgedogrulama.aspx?eD=BSCY13D1R>

Adres :Adnan Menderes Mah. Enver Paşa Bulvarı No:1/1 Efeler / AYDIN
Telefon :444 8 429
Faks : (0256) 218 02 61
Web :<https://www.enerya.com.tr/tr>

Bilgi için
Mustafa Kaymaz
Uzman

Pin : 44891

