

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPARK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI,
145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU
PARSELLERE İLİŞKİN GELİŞME KONUT
ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS
ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPARK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

HAZIRLAYAN <i>Kaşe/İmza</i>	<i>Kaşe/İmza</i>
Özge ÇİLOĞLU KELEŞ Şehir Plancısı	

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPIK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	3
2. PLANLAMA ALANININ AMACI	3
3. PLANLAMA SÜRECİ	4
3.1. KURUM GÖRÜŞLERİ	4
3.1.1. ASKİ'nin 16.10.2025 tarih ve 148415 sayılı Kurum Görüşü	4
3.1.2. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüt ve Proje Şube Müdürlüğü'nün 296607 sayılı kurum görüşü	4
3.1.3. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü (UKOME)'nün 282654 sayılı kurum görüşü	5
3.1.4. Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür varlıkları Müdürlüğü'nün 131914 sayılı kurum görüşü	5
3.1.5. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13755308 sayılı kurum görüşü	5
3.1.6. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 1490162 sayılı kurum görüşü	7
3.1.7. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 21118866 sayılı Kurum Görüşü	7
3.1.8. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün 3334751 sayılı Kurum Görüşü	7
3.1.9. ADM'nin 29172 Pin Kodlu Kurum Görüşü	7
3.1.10. Enerya'nın 93203 Pin Kodlu Kurum Görüşü	8
4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER ...	8
5. MÜLKİYET BİLGİSİ	8
6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	8
6.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ	10
8. PLANLAMA ALANININ JEOLojİK ETÜT DURUMU	10
9. PLAN KARARLARI	10

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPARK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Aydın İli, İncirliova İlçesi, Erbeyli Mahallesi, 145 Ada 23, 43, 44, 45 ve 46 No'lu Parseller olup köy yerleşik alanı içerisinde yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Erbeyli Mahallesi, İncirliova ilçe merkezine yaklaşık 3 km, Efeler ilçe merkezine yaklaşık 10 km mesafededir.

2. PLANLAMA ALANININ AMACI

Planlama çalışmasının temel amacı; ilgili mevzuat doğrultusunda düzenli, güvenli ve sürdürülebilir bir yerleşim düzeninin oluşturulmasını sağlamaktır. Bu kapsamda, alanın gelişme eğilimleri, çevresel koşulları ve kentsel ihtiyaçları göz önünde bulundurularak Gelişme Konut Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Genel Otopark Alanı kullanım kararlarının plan bütünlüğü içerisinde belirlenmesi hedeflenmektedir.

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPIK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama çalışması ile; yerleşim alanlarının kademeli ve kontrollü gelişiminin sağlanması, sosyal donatı ve belediye hizmetlerine yönelik fonksiyonların karşılanması, kentsel açık ve yeşil alan ihtiyaçlarının giderilmesi ve ulaşım–otopark düzeninin plan kararlarına uygun şekilde oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda hazırlanan planlama kararlarının hem bölgenin mevcut ihtiyaçlarını karşılaması hem de geleceğe dönük sağlıklı bir kentsel gelişme yönlendirme sağlaması hedeflenmektedir.

3. PLANLAMA SÜRECİ

Planlama çalışması kapsamında imara esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışması ve halihazır haritaları tamamlanmıştır. Aynı zamanda planlama konusu doğrultusunda imara esas kurum görüşleri dosya ekinde sunulmuştur.

3.1. Kurum Görüşleri

3.1.1. ASKİ'nin 16.10.2025 tarih ve 148415 sayılı Kurum Görüşü

“Planlama çalışması yapılacak olan alanda içme suyu hattımız bulunmakta olup sayısal verisi bulunmamaktadır. Sayısal verisi bulunmayan hat (360) sayılı yazı öncesinde yapılması sebebi ile İdareimizde proje bulunmamakta olup hatlara zarar gelmemesi adına ASKİ İç Şefliği Personeli ile koordineli çalışılması gerekmektedir. Mevcut içme suyu hattının korunması plan ve plan notlarına işlenmesi uygun görülmüştür. Kanalizasyon hattı geçmemektedir. Proje çalışması sırasında İdareimizin sorumluluğunda bulunan ve iş bu yazı ile belirtilmiş veya belirlenmiş sanayi atık su hattının bulunması durumunda İdareimize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir.

Ayrıca, söz konusu proje kapsamında oluşturulacak yerleşim alanları bertarafı mevcutta kanalizasyon hattı bulunan yerlerde Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suları Kanalizasyon Sistemine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapmalı ve uygulanacak olan tüm atık su ve yağmur drenajında kanalizasyon bağlantılarına yönlendirilmeli, mevcut sistem karşılayacak özellikte değilse toplu ve/veya ızgaranın konulması gerekmektedir. Arıtma tesisi ile sonlanan kanalizasyon hattı mevcut olmayan yerlerde Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliğinin Madde 17: “Kanalizasyon Şebekesinin Bulunmadığı Yerlerde Atıksu Kaynaklarının Uyacağı Şartlar” başlığının altında belirtilen koşul ve kurallara uyulması gerekmektedir.

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

3.1.2. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüt ve Proje Şube Müdürlüğü'nün 296607 sayılı kurum görüşü

“Bahse konu yazınız incelenmiş olup, Başkanlığımız sorumluluğunda olan, yatırım programımızda mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan tesisimiz bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda” şeklindedir.

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPIK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

3.1.3. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü (UKOME)'nün 282654 sayılı kurum görüşü

"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, inşaata başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

İlimiz, İncirliova İlçesi, Erbeyli Mahallesiinde bahse konu parsellerde imar planı yapılmasına esas nihai değerlendirmenin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda" şeklindedir.

3.1.4. Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür varlıkları Müdürlüğü'nün 131914 sayılı kurum görüşü

"İlimiz İncirliova İlçesi Erbeyli Mahallesi, 145 ada 23, 43, 44, 45 ve 46 numaralı parsellerde, "Konut Alanı, Rekreasyon Alanı, Otopark Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı" amaçlı 1/5000 ölçe kli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmasında, Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca yoktur." şeklindedir.

3.1.5. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13755308 sayılı kurum görüşü

"1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında; ilgi dilekçede belirtilen İncirliova İlçesi Erbeyli Mahallesi, 145 ada 23 ve 46 parsel "Kırsal Yerleşme Alanı", "Tarım Arazisi" ve "Sulama Alanı", 43, 44 ve 45 parsel "Kırsal Yerleşme Alanı", "Tarım Arazisi", "Sulama Alanı" ve "Demiryolu" lejantında kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında;

"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir."

"7.21. Kırsal yerleşmelerin sınırları alt ölçekli planlarda kesinleştirilecektir. Söz konusu planlarda kırsal yerleşmelerin gelişme alanı büyüklüklerinin belirlenmesinde kırsal yerleşimlerin gereksinimleri esas alınacaktır." hükümleri bulunmaktadır.

Çevre Düzeni Planının "8.3. Tarım Arazileri" başlığı altında;

"8.3.1. Bu planda gösterilen tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.

8.3.2. Tarım arazileri ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

8.3.4. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Tarım ve Orman Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır." hükümleri yer almaktadır.

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOYOL ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Çevre Düzeni Planının "8.1.2. Kırsal Yerleşme Alanları" başlığı altında;

8.1.2.1. Bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş olan kırsal yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı mezralarını kapsayan alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalleye dönüştürülmüş/dönüştürülecek kırsal yerleşmelerin yerleşik alanlarında uygulama imar planları yapılıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.

8.1.2.2. Kırsal yerleşme alanlarında, konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, turizm tesisleri, ticaret üniteleri, kamu hizmetine yönelik yapılar, sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar yer alabilir.

8.1.2.3. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya (konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara) ilişkin uygulamalar Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir.

8.1.2.4. Kırsal yerleşim alanlarında, varsa onaylı imar planları geçerlidir. Kırsal yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir. Silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) imar planı yapılması zorunlu olup emsal: 0,50'dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

8.1.2.5. Bu alanlardaki yapılaşmalarda, renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri vb. gibi konularda çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

8.1.2.6. İmar planı olmayan kırsal yerleşme alanlarında, yerleşmenin ihtiyacına yönelik olarak ilk ve ortaöğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak bu kullanımların yer seçimi, bağlı bulunduğu belediyesince oluşturulan bir komisyon tarafından, halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir. Bu yapı ve tesislere, uygulama projelerine göre, ilgili kurum ve kuruluş adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir. Bu kullanımlar haricindeki tüm kullanımlar için imar planı yapılması zorunlu olup yapılaşma koşulları imar planlarında belirlenecektir." hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu projede 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 listelerinde yer almadığından, bahse konu faaliyetler için ÇED süreci uygulanmasına gerek bulunmamaktadır. Ancak ÇED Yönetmeliğinin Ek-2 listesi 32. maddesinde "Temalı parklar (10.000 m² ve üzeri alanda; bilim, kültür, doğa veya spor gibi herhangi bir temayı esas alarak izleme, eğlenme ve bilgilenme hizmetleri sunan alanlar)" kapsamında bir çalışma yapılacaksa İl Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

İlgi dilekçenize konu olan Aydın İli, İncirliova İlçesi Erbeyli Mahallesi, 145 ada 23, 43, 44, 45 ve 46 numaralı parseller için Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup bahse konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığını içermediği görülmüştür. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPIRK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak olan işlemin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Düzeni Planı hükümleri, İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler kapsamında mer'î mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir." şeklindedir.

3.1.6. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 1490162 sayılı kurum görüşü

"Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde bahse konu parseller için 7269 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca / Cumhurbaşkanınca onaylanmış herhangi bir afete maruz bölge kararı tespit edilmemiş olup yapılaşmaya ilişkin imar planı aşamasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir.

3.1.7. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 21118866 sayılı Kurum Görüşü

"İncirliova Belediye Başkanlığının 18.09.2025 tarih ve 25977 sayılı yazısında Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2017 tarih ve 96 sayılı kararı ile onaylı köy yerleşik alanında kaldığı belirtildiğinden, söz konusu imar planı talebi ile ilgili 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır." şeklindedir.

3.1.8. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün 3334751 sayılı Kurum Görüşü

"Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Aydın İli, İncirliova İlçesi, Erbeyli Mahallesi, belirtilen alan üzerinde Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir." şeklindedir.

3.1.9. ADM'nin 29172 Pin Kodlu Kurum Görüşü

"İlgi (a) yazınızda özetle; Aydın ili, İncirliova ilçesi, Erbeyli Mahallesi, 145 ada, 23, 43, 44, 45 ve 46 parsellere ilişkin taslak planların ilgi (b) yazımızda belirtilenler doğrultusunda düzenlendiği bildirilmekte olup söz konusu planlama alanına yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas nihai Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (a) yazınız ekinde sunulan taslak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde yapılan incelemede; planlama alanında yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m2 ebatlarında (çekme mesafesi dahil 88 m2) 1 adet trafo alanının planlandığı ancak plan notlarına "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün eklenmediği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda; ilgi (b) yazımızda talep edilen söz konusu plan uygulama hükmünün plan notların eklenmesi gerekmektedir.

Bu şartlar dahilinde; 145 ada, 23, 43, 44, 45 ve 46 parsellerde, Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Pasif Yeşil Alan, Trafo Alanı, Genel Otopark Alanı ve Taşıt Yolu amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir.

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPARK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

3.1.10. Enerya'nın 93203 Pin Kodlu Kurum Görüşü

"Taraşımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklindedir.

İlgili diğer tüm kurum görüşleri tamamlanmış olup dosya ekinde yer almaktadır.

4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı kapsamında, imar planı çalışmasını engelleyici veya plan kararlarını etkileyici nitelikte herhangi bir durum bulunmamaktadır. Konuya ilişkin olarak imar planına esas kurum görüşü alınmış olup, planlama sürecine ilişkin gerekli kültürel ve tarihi değerlendirme tamamlanmıştır. **Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.11.2025 tarih ve 7522411 sayılı kurum görüşüne göre;** "Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Aydın ili, İncirlio a ilçesi, Erbeyli Mahallesinde bulunan, tapunun 145 ada 23, 43, 44, 45, 46 parsel numarasına kayıtlı taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 30.10.2025 tarih ve 3806231 kayıt sayılı raporundan anlaşılacağı üzere söz konusu taşınmazda Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gereken taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanılmamış olduğundan söz konusu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması isteminde 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereğince çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir." şeklindedir.

5. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı mülkiyet bilgisi, özel m lkiyettedir.

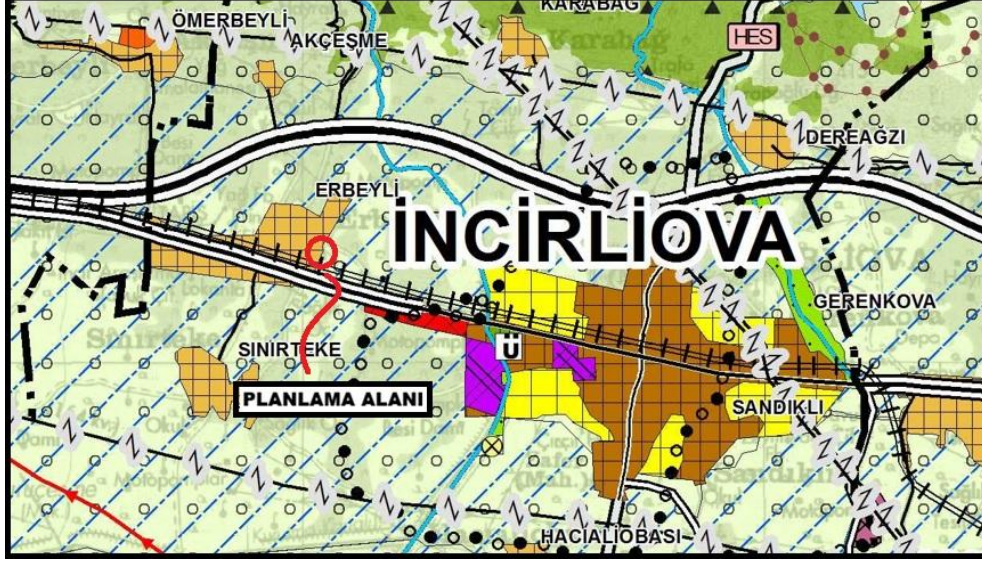
6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

1/1000  l ekli Uygulama İmar Planına konu alan,  evre, şehircilik ve İkl m Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli  evre Düzeni Planında; 145 ada 23 ve 46 parsellerin "Kırsal Yerleşme Alanı", "Tarım Arazisi" ve "Sulama Alanı", 43, 44 ve 45 parsellerin ise "Kırsal Yerleşme Alanı", "Tarım Arazisi", "Sulama Alanı" ve "Demiryolu" lejantında yer aldığı görülmektedir. Onaylı 1/5000  l ekli Nazım İmar Planında; Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı (BHA), Kültürel Tesis Alanı, Park Alanı, Genel Otopark Alanı, Yol ve Trafo Alanı kullanım kararları ile planlanmıştır.

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOYOL ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

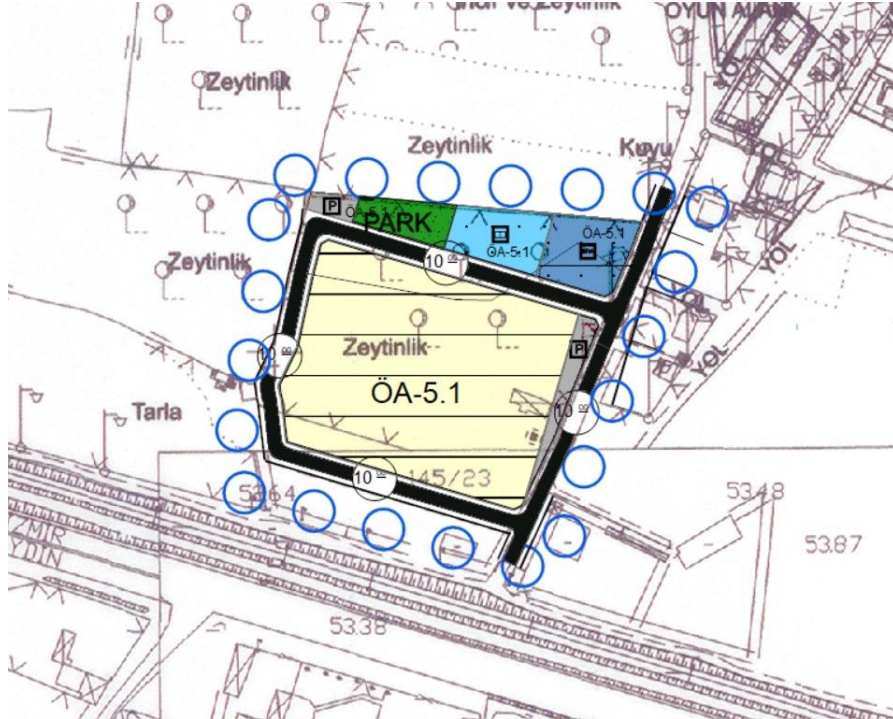
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

6.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Görsel 2: 1/100.000 Aydın-Muğla-Denizli Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

6.2.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Görsel 3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPIRK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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

Planlama alanı, **Aydın İli, İncirliova İlçesi, Erbeyli Mahallesi** sınırları içerisinde yer alan **145 ada 23, 43, 44, 45 ve 46 parselleri** kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre taşınmazların niteliği incir bahçesi olup planlama alanının toplam yüzölçümü **18.642,29 m²**'dir.

Planlama alanı, onaylı **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı** kapsamında **Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı (BHA), Kültürel Tesis Alanı, Park Alanı, Genel Otopark Alanı, Yol ve Trafo Alanı** kullanım kararlarındadır.

Planlama alanının yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut kullanımları yer almakta olup, bölge kırsal yerleşim karakterinden kentsel gelişim sürecine geçiş göstermektedir. Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alan kararları, yerleşmenin mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde planlanmıştır.

Hazırlanan **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı** ile onaylı **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı** kararları uygulamaya aktarılmış; yapı adaları, ulaşım sistemi, yapılaşma koşulları, teknik altyapı alanları ve uygulamaya esas plan hükümleri ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda planlama çalışması ile;

- Onaylı **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı** kararlarının uygulamaya aktarılması,
- Yapılaşma koşulları ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının uygulama ölçeğinde detaylandırılması,
- Sağlıklı, güvenli, erişilebilir ve sürdürülebilir bir yerleşim düzeninin oluşturulması,
- Uygulamaya esas olacak **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının** hazırlanması amaçlanmaktadır.

8. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlama alanının Jeolojik etüt durumu; Aydın ili, İncirliova ilçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından **25.12.2025** tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan rapora ilişkin incelemede planlama alanı, **ÖA-5.1** kapsamında kalmaktadır.

9. PLAN KARARLARI

Planlama alanı, **Aydın İli, İncirliova İlçesi, Erbeyli Mahallesi** sınırları içerisinde yer almakta olup, mevcut yerleşim dokusu içerisinde konut, belediye hizmetleri ve sosyal donatı ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde planlanmıştır. Alanın çevresinde mevcut konut alanları, ulaşım aksları ve kentsel kullanım alanları bulunmakta olup, planlama çalışmasında üst ölçek plan kararları, mevcut arazi kullanımı, ulaşım ilişkileri, çevresel veriler ve ilgili kurum görüşleri birlikte değerlendirilmiştir.

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPIK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

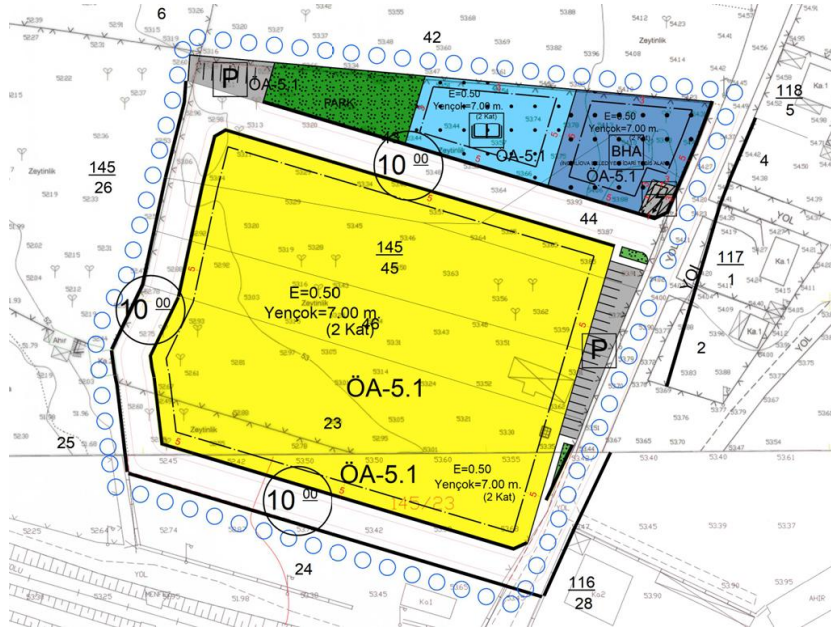
Onaylı **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı** kararları doğrultusunda planlama alanının büyük bölümü **Gelişme Konut Alanı** olarak düzenlenmiş ve bu alanda **Emsal (E)=0.50, Yençok=7.00 m (2 Kat)** yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Böylece mevcut yerleşim dokusu ile uyumlu, düşük yoğunluklu ve sürdürülebilir bir konut gelişimi hedeflenmiştir.

Yerel yönetim hizmetlerinin etkin ve kesintisiz şekilde yürütülebilmesi amacıyla planlama alanının kuzeydoğusunda **Belediye Hizmet Alanı (BHA)** ayrılmış, bu alanda **E=0.50** ve **Yençok=7.00 m** yapılaşma koşulları öngörülmüştür. Ayrıca bölge halkının sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının karşılanmasına katkı sağlamak amacıyla **Kültürel Tesis Alanı** planlanmış ve bu kullanım için **E=0.50, Yençok=7.00 m** yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Planlama alanında açık ve yeşil alan ihtiyacının karşılanması amacıyla **Park Alanı** oluşturulmuş; teknik altyapı ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla **Trafo Alanı** ayrılmıştır. Konut alanlarının ve kamu kullanım alanlarının otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla **Genel Otopark Alanı** planlanmış; ulaşım sistemi ise mevcut yol ağı korunarak plan kararlarına aktarılmıştır. Bu kapsamda planlama alanı çevresindeki **10,00 metre** genişliğindeki yollar korunmuş ve parsellerin erişilebilirliği sağlanmıştır.

Plan kararları, yürürlükte bulunan üst ölçek plan kararları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile yürürlükteki imar mevzuatı doğrultusunda hazırlanmış olup, planlama alanında teknik ve sosyal altyapı gereksinimlerini karşılayan, erişilebilir, güvenli ve sürdürülebilir bir yerleşim düzeni oluşturulması hedeflenmiştir.

Sonuç olarak hazırlanan **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**, konut alanları ile sosyal ve teknik altyapı alanları arasında dengeli bir mekânsal kurgu oluşturan, mevcut yerleşim dokusu ile uyumlu ve üst ölçek plan kararlarıyla tam uyumlu bir planlama yaklaşımı ortaya koymaktadır.



Görsel 4: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPARK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Öneri Fonksiyonlar	Alan Büyüklüğü
- Gelişme Konut Alanı	11.147,578 m ²
-BHA (İncirliova Belediyesi İdari Tesis Alanı)	1.180,041 m ²
- Kültürel Tesis Alanı	1.111,260 m ²
- Park Alanı	727,518 m ²
- Genel Otopark Alanı	641,938 m ²
- Yol	3.749,939 m ²
- Trafo Alanı	84,016
- Toplam Çalışma Alanı	18.642,290 m²

Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu

Toplam **18.642,290 m²** büyüklüğündeki çalışma alanında öneri plan kapsamında **11.147,58 m²** büyüklüğünde **Gelişme Konut Alanı**, **1.180,041 m²** büyüklüğünde **Belediye Hizmet Alanı (BHA)** ve **1.111,26 m²** büyüklüğünde **Kültürel Tesis Alanı** planlanmıştır. Açık ve yeşil alan ihtiyacının karşılanması amacıyla **727,518 m²** büyüklüğünde **Park Alanı** ayrılmıştır.

Teknik altyapı ve ulaşım düzenlemeleri kapsamında **641,938 m²** büyüklüğünde **Genel Otopark Alanı**, **84 m²** büyüklüğünde **Trafo Alanı** ve toplam **3.749,939 m²** büyüklüğünde **Yol Alanı** planlanmıştır. Böylece konut alanlarının ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı bütüncül bir planlama yaklaşımıyla karşılanmış, ulaşım sürekliliği ve erişilebilirlik korunmuştur.

Hazırlanan öneri plan, onaylı **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı** kararlarıyla uyumlu olup, planlama alanında sağlıklı, güvenli ve sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin sağlanmasını amaçlamaktadır.

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

PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
2. BU UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. GELİŞME KONUT ADALARINDA MİNİMUM İFRAZ 400 M²'DİR.

AYDIN İLİ,
İNCİRLİOVA İLÇESİ,
ERBEYLİ MAHALLESİ,
M19A14C1C VE M19A14C4B PAFTALARI, 145 ADA 23, 43, 44, 45 VE 46 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
GELİŞME KONUT ALANI, PARK ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE
GENEL OTOPARK ALANI AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

4. AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 25.12.2025 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLUP BU HUSUSTA İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
5. PLANLAMA ALANINDA OTOPARK ALANI İHTİYACININ PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANMASI GEREKMEKTEDİR. PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANAMAMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜKTE OLAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ ESASLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
6. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
7. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 194 SAYILI İMAR KANUNUNUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHI, İNŞAATA BAŞLANILAMAZ HÜKMÜ GEÇERLİ OLACAKTIR.
8. ATIKSULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
9. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
10. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İLÇENİN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE İLGİLİ DİĞER ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI GEÇERLİDİR.
11. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
12. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI EMLAK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16.10.2025 TARİH VE 148415 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN TÜM KRİTERLERE UYULACAKTIR.
13. BHA (İNCİRLİOVA BELEDİYESİ İDARİ TESİS ALANI) UYGULAMA AŞAMASINDA BEDELSİZ OLARAK İLGİLİ BELEDİYESİNE DEVREDİLECEKTİR.
14. PLANDA KAMUSAL KULLANIMA AYRILAN ALANLARIN TAMAMI BEDELSİZ OLARAK TERK EDİLEREK KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
15. AYDIN VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12.11.2025 TARİH VE 2945003 078 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULACAKTIR.
16. KONUTLARIN TEKNİK ALTYAPI İHTİYAÇLARI KENDİ İMKÂNLARI İLE KARŞILANACAKTIR.
17. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDAN ÖNCE, PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
18. AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10.11.2025 TARİH VE 7522411 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULACAKTIR.