

AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, İNCİRLİOVA MAHALLESİ, 427 SOKAK DÜZENLENMESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU
ÖLÇEK:1/1000

Gülcüoğlu Planlama LTD. ŞTİ.
Güzelhisar Mah. Yedieylül Cad. Kulay Apt. Sitesi
No:75/D Efeler/AYDIN
gulcuoglumelis@gmail.com
Tel.: 0 554 287 39 52

AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, İNCİRLİOVA MAHALLESİ,
427 SOKAK DÜZENLENMESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	2
1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. TÜRKİYE'DE ULAŞIM POLİTİKALARI DURUMU	4
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
3.1. Planlama Alanının Konumu.....	6
3.2 Planlama Alanına Ulaşım	7
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	8
5. JEOLJİK YAPI.....	12
6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ	13
6.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı.....	13
6.2. Mevcut Nazım İmar Planı.....	13
6.3. Mevcut Uygulama İmar Planı.....	14
7. PLANLAMA ÇALIŞMASI.....	14
7.1. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	14

mf

VB

1. AMAÇ VE KAPSAM

Ulaşım, bir yük veya kişinin bulunduğu yerden farklı bir yere taşınması faaliyetidir. Köyler, şehirler, ülkeler arasında bir yerden bir yere gidiş-geliş demektir. Karayolu ulaşımı, denizyolu ulaşımı, havayolu ulaşımı ve demiryolu ulaşımından oluşmaktadır. Ulaşımın iki temel amacı vardır. İlk olarak hareketlilik. Hareketlilik yolcu, yük veya bilginin hareket kolaylığını ifade eder. Bu, taşıma maliyetlerinin yanı sıra taşınacak şeyin özellikleri ile de ilgilidir (kırılganlık, bozulabilir, fiyat). Yasalar, yönetmelikler, sınırlar ve tarifeler gibi politik faktörler de taşınabilirliği etkileyebilir. Taşınabilirlik yüksek olduğunda, faaliyetler mesafe ile daha az sınırlandırılır. Ulaşımın temel amacı, yolcu, yük ve bilginin hareketi talebinin yerine getirilmesidir. Bu nedenle ulaşım ağırlıklı olarak türetilmiş talebin bir sonucudur. İkinci olarak ise taleptir. Doğrudan veya dolaylı olarak çıkan taleplerdir. Hareketlilik her zaman toplumların ekonomik ve sosyal yaşamının temel bir bileşeni olmuştur. Çağdaş ekonomik süreçlere, hareketlilikte önemli bir artış ve daha yüksek erişilebilirlik seviyeleri eşlik etmiştir. Ulaşım sistemlerinin evrimine tarihsel bir bakış, teknolojik yeniliklerin etkilerini ve ulaşımındaki gelişmelerin ekonomik, sosyal ve mekânsal değişikliklerle nasıl bağlantılı olduğunu vurgular. Dolayısıyla mevcut ulaşım sistemleri, yeni ulaşım teknolojilerinin benimsendiği hızlı değişim dönemleri ile işaretlenmiş uzun bir tarihsel evrimin sonucudur.

Ulaşımın özelliklerinden bahsedecek olursak şu şekilde sıralayabiliriz.

- 1- Ekonomik,
- 2- Emniyetli,
- 3- Hızlı,
- 4- Elverişli (Taşıma kolaylığı sağlayacak),
- 5- Konforlu,
- 6- Çevreyi kirletmemeli,
- 7- Az enerji tüketen olmak zorundadır.

Ulaşım, dört ana kategoriye ayrılır:

Karayolu: Otobüs, minibüs, otomobil gibi araçlarla yapılan taşımacılık.

Havayolu: Uçak ve helikopter gibi hava taşıtlarıyla yapılan taşımacılık.

Denizyolu: Gemi, feribot, yat gibi deniz taşıtlarıyla yapılan taşımacılık.

Demiryolu: Tren ve metro gibi raylı sistemlerle yapılan taşımacılık.

Ulaşım, toplumların gelişmişlik düzeyini belirlemede önemli bir rol oynar ve ülkeler bu alana büyük yatırımlar yapar.

Karayolu ulaşımı, motorlu araçlarla yapılan taşımacılığı ifade eder ve günlük hayatımızda en yaygın kullanılan ulaşım türlerinden biridir. Karayolu ulaşımı, şehir içi ve şehirler arası yolculuklar, yük taşımacılığı ve ticaret gibi birçok alanda önemli bir rol oynar. Karayolu ulaşımının özelliklerini şu şekilde sıralayabiliriz.

Esneklik: Karayolu ulaşımı, güzergah ve zaman açısından büyük esneklik sağlar. Araçlar, belirli bir rota veya zaman çizelgesine bağlı kalmadan hareket edebilir.

Erişilebilirlik: Karayolu ağı, en ucra köylere kadar ulaşabilir, bu da diğer ulaşım türlerine göre daha geniş bir erişim sağlar.

Hızlı ve Verimli: Kısa ve orta mesafelerde hızlı ve verimli bir ulaşım sağlar. Özellikle şehir içi ulaşımında tercih edilir.

Maliyet: Karayolu ulaşımı, genellikle düşük maliyetli bir ulaşım türüdür. Ancak, yakıt ve bakım maliyetleri gibi faktörler de dikkate alınmalıdır.

Söz konusu planlama alanı; Aydın ili, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi'nde bulunan İncirliova kent meydanından başlayıp doğu yönünde Dr. Türkan Saylan Caddesi ve Karayolunun kesiştiği bölge dahilinde yaya ve araç yollarının yeniden düzenlenerek yeni planlama kararlarıyla birlikte 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. TÜRKİYE'DE ULAŞIM POLİTİKALARI DURUMU

Türkiye'de karayolu ulaşımı, ülkenin en yaygın kullanılan ulaşım türüdür ve geniş bir yol ağına sahiptir. Türkiye'deki karayolu ağı, toplamda yaklaşık 68.000 kilometreyi aşan bir uzunluğa sahiptir. Bu yollar, şehirlerarası otoyollar, devlet yolları ve il yolları olarak sınıflandırılır.

Türkiye'de ulaşım ile ilgili politikalar, ülkenin ekonomik, sosyal ve çevresel hedeflerine ulaşmak için çeşitli stratejiler ve projeler içermektedir.

1. Entegre Taşımacılık ve Lojistik

Türkiye, limanları ve demiryollarıyla entegre bir taşımacılık ve lojistik altyapısı oluşturmayı hedeflemektedir. Bu, şehirlerarası ulaşımında demiryollarının payını artırmayı ve çevreci, ileri teknoloji üreten bir ulusal ulaşım altyapısı kurmayı içerir.

2. Akıllı Ulaşım Sistemleri (AUS)

Akıllı ulaşım sistemleri, ulaşımın daha güvenli, kaliteli, ekonomik ve çevreye duyarlı olmasını sağlamak için teknolojik gelişmelerden yararlanır. Türkiye'de AUS'ye yönelik planlar ve projeler 2000'li yıllardan itibaren geliştirilmeye başlanmış ve ilk kapsamlı plan 2014 yılında hazırlanmıştır.

3. Sürdürülebilir Kent İçi Ulaşım

Türkiye, sürdürülebilir kent içi ulaşım politikalarıyla şehirlerdeki ulaşım sorunlarını çözmeyi hedeflemektedir. Bu kapsamda, toplu taşıma sistemlerinin geliştirilmesi, bisiklet ve yaya yollarının artırılması gibi projeler yürütülmektedir.

4. Kamu-Özel İşbirliği (KÖİ) Projeleri

Son yıllarda Türkiye, ulaşım altyapı projelerini büyük ölçüde kamu-özel işbirliği modeliyle gerçekleştirmektedir. Bu projeler, finansman ve giderlerin şeffaf olmaması gibi bazı eleştiriler olsa da, büyük altyapı projelerinin hayata geçirilmesinde önemli rol oynamaktadır.

5. Afetlere Dirençli Ulaşım Altyapısı

Türkiye, afetlere dirençli ulaşım altyapıları oluşturmayı hedeflemektedir. Bu, ulaşım hizmetlerinin sürdürülebilirliğini ve güvenliğini artırmak için kapsamlı ve istikrarlı kamu finansmanı gerektirir.

6. Çevre Dostu Ulaşım

Türkiye, ulaşım sektöründe çevre dostu uygulamaları teşvik etmektedir. Bu kapsamda, elektrikli ve hibrit araçların kullanımının artırılması, düşük emisyonlu araçların teşvik edilmesi ve yenilenebilir enerji kaynaklarının ulaşımında kullanılması gibi projeler yürütülmektedir.

7. Bölgesel Kalkınma ve Ulaşım

Ulaşım politikaları, bölgesel kalkınmayı desteklemek amacıyla da şekillendirilmektedir. Özellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde ulaşım altyapısının geliştirilmesi, bu bölgelerin ekonomik ve sosyal kalkınmasına katkı sağlamaktadır.

8. Uluslararası Ulaşım Koridorları

Türkiye, Asya ile Avrupa arasında stratejik bir konumda bulunması nedeniyle uluslararası ulaşım koridorlarının geliştirilmesine önem vermektedir.

9. Kentsel Dönüşüm ve Ulaşım

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, şehir içi ulaşım altyapısının modernizasyonu ve entegrasyonu hedeflenmektedir. Bu projeler, trafik sıkışıklığını azaltmayı, toplu taşıma sistemlerini iyileştirmeyi ve yaya dostu alanlar yaratmayı amaçlamaktadır.

10. Yol Güvenliği

Türkiye, yol güvenliğini artırmak için çeşitli önlemler almaktadır. Trafik kazalarını azaltmak amacıyla hız sınırlarının düzenlenmesi, trafik denetimlerinin artırılması ve sürücü eğitimlerinin yaygınlaştırılması gibi politikalar uygulanmaktadır.

11. Ulaşımda Dijitalleşme

Türkiye, ulaşım sektöründe dijitalleşmeyi teşvik etmektedir. Akıllı şehir projeleri kapsamında, trafik yönetim sistemleri, dijital biletleme ve mobil uygulamalar gibi teknolojik çözümler kullanılmaktadır. Bu, ulaşımın daha verimli ve kullanıcı dostu olmasını sağlamaktadır.

13. Ulaşımda Enerji Verimliliği

Enerji verimliliği, ulaşım politikalarının önemli bir parçasıdır. Yakıt tüketimini azaltmak ve enerji verimliliğini artırmak için çeşitli teşvikler ve düzenlemeler uygulanmaktadır. Bu, hem çevresel etkileri azaltmak hem de ekonomik tasarruf sağlamak amacıyla yapılmaktadır.

14. Kırsal Ulaşım

Kırsal bölgelerde ulaşım altyapısının geliştirilmesi, bu bölgelerin ekonomik ve sosyal kalkınmasına katkı sağlamaktadır. Köy yollarının iyileştirilmesi, köprü ve tünel projeleri gibi yatırımlar, kırsal alanların şehir merkezlerine erişimini kolaylaştırmaktadır.

15. Ulaşımda Güvenlik ve Acil Durum Yönetimi

Ulaşım güvenliği ve acil durum yönetimi, Türkiye'nin ulaşım politikalarının önemli bir parçasıdır. Trafik kazalarını azaltmak için çeşitli önlemler alınmakta ve acil durumlarda hızlı müdahale için altyapı ve ekipmanlar geliştirilmektedir.

16. Ulaşımda İnovasyon ve Ar-Ge

Türkiye, ulaşım sektöründe inovasyon ve araştırma-geliştirme (Ar-Ge) faaliyetlerini teşvik etmektedir. Bu kapsamda, yerli ve milli teknolojilerin geliştirilmesi, yeni ulaşım çözümlerinin araştırılması ve üniversitelerle işbirliği yapılması gibi adımlar atılmaktadır.

17. Ulaşımda Eğitim ve Farkındalık

Ulaşım güvenliği ve verimliliği artırmak amacıyla, sürücüler ve yol kullanıcıları için eğitim programları düzenlenmektedir. Trafik kurallarına uyum, güvenli sürüş teknikleri ve çevre dostu ulaşım konularında farkındalık yaratılmaktadır.

18. Uluslararası İşbirlikleri

Türkiye, ulaşım altyapısını geliştirmek ve uluslararası standartlara uygun hale getirmek için çeşitli uluslararası işbirlikleri yapmaktadır. Avrupa Birliği projeleri, Birleşmiş Milletler programları ve diğer uluslararası kuruluşlarla ortak çalışmalar yürütülmektedir.

20. Ulaşımda İklim Değişikliği ve Çevre Politikaları

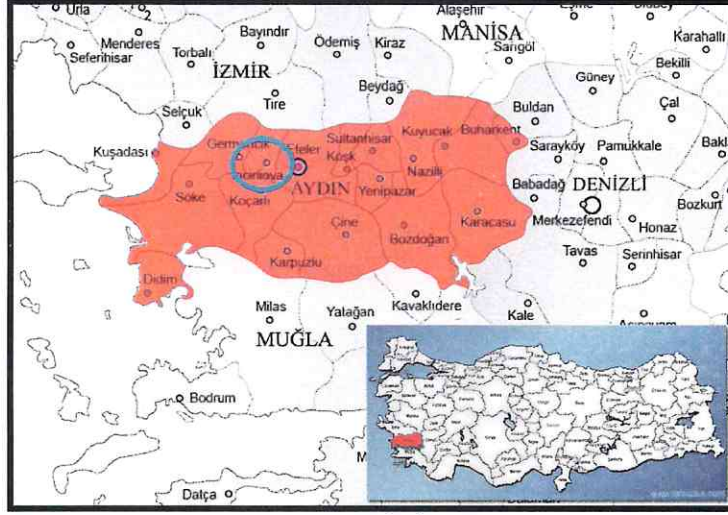
Türkiye, ulaşım sektöründe iklim değişikliğiyle mücadele ve çevre koruma politikalarına önem vermektedir. Karbon emisyonlarının azaltılması, yeşil ulaşım projelerinin teşvik edilmesi ve çevre dostu ulaşım altyapılarının geliştirilmesi gibi adımlar atılmaktadır.

Bu politikalar, Türkiye'nin ulaşım altyapısını daha modern, güvenli, verimli ve çevre dostu hale getirmeyi amaçlamaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

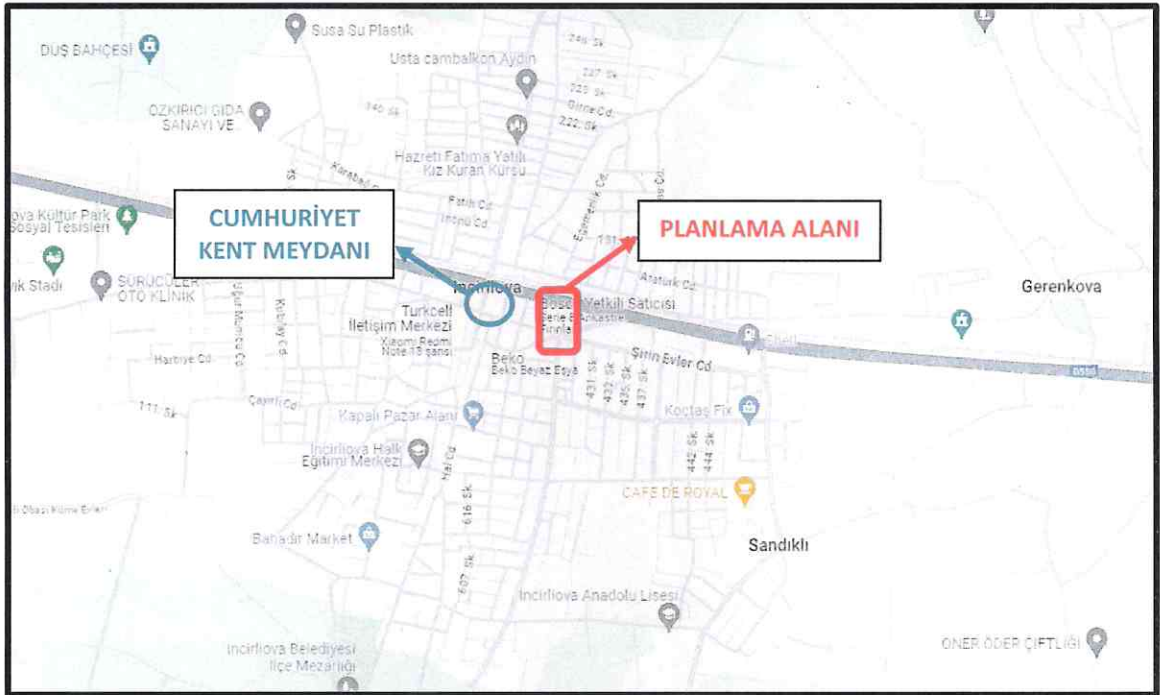
3.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Planlama alanına ulaşım; Kent meydanının batısındaki Gazi Paşa Caddesinden başlayarak doğu yönünde Dr. Türkan Saylan Caddesi ve Karayolunun kesiştiği bölge dahilinde Karayolu ile taşıt ve yaya ulaşım bağlantılarını içermektedir. Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde 18-19-20 LM hâlihazır harita paftası, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 19-L-II hâlihazır harita paftaları içerisinde kalmaktadır.



Görsel 1: Aydın İli İlçe Haritası

Planlama alanı; Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi, Kent meydanının batısındaki Gazi Paşa Caddesinden başlayarak doğu yönünde Dr. Türkan Saylan Caddesi ve Karayolunun kesiştiği 427 sokak bağlantısını içermektedir. İncirliova Belediyesi kent merkezi olarak referans alınırsa; kent merkezine kuş uçuşu yaklaşık 230 metredir.



Görsel 2: Planlama Alanının İncirliova İlçesindeki Konumu

3.2 Planlama Alanına Ulaşım

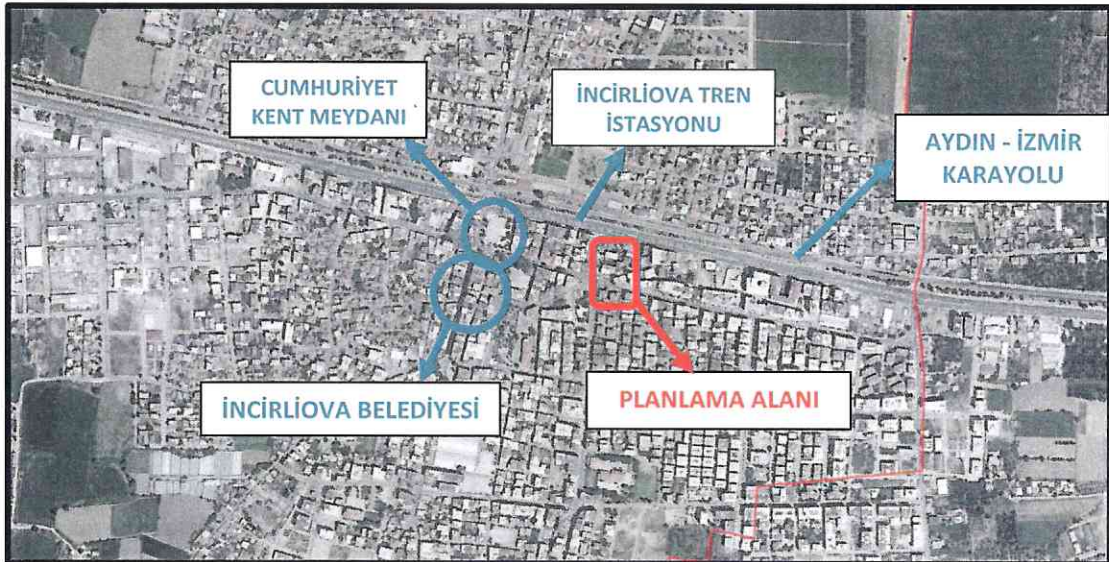
Planlama Alanı; Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı doğusunda Sandıklı Mahallesi, kuzeydoğusunda Gerenkova Mahallesi bulunmaktadır. Planlama alanının Aydın – İzmir Karayoluna bağlantısı bulunmaktadır. Onanan Nazım ve Uygulama İmar Planı ile 427. Sokakta bulunan taşıt yolu 10.00 m, Prof. Dr. Türkan Saylan Caddesinde bulunan yaya yolu 8.00 m, Yıldırım Beyazıt Caddesinde bulunan taşıt yolu 14.50m, Şirin Evler Caddesinde bulunan taşıt yolu 17.00m 'dir.



Görsel 3: Aydın İli Ulaşım Haritası

Plan değişikliğine konu olan alan hızlı nüfus artış oranına sahip ilçenin merkezinden geçmekte olan Aydın- Koçarlı ulaşım akışı yoğun bir şekilde kullanıldığından taşıt ve yaya sirkülasyonunda aksamalar yaşanmaktadır.

İzmir - Aydın Karayolu ile Koçarlı İlçesi arasındaki ulaşım İncirliova İlçe merkezinden sağlanmakta olup, Yıldırım Beyazıt Caddesi ve bağlantılı diğer taşıt yolları üzerinde oluşan trafik baskısı, ilçede erişilebilirliği olumsuz yönde etkilemiştir. Bu sebepten dolayı planlama alanında bulunan ulaşım arterlerinin 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak daha erişilebilir hale getirilmesi istenmektedir.



Görsel 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları ve Konumu

Planlama alanının ulaşım akslarının imar planında yeniden düzenleyerek alanın daha erişilebilir, fonksiyonel, kullanılabilirliğinin artırılması ve maksimum fayda sağlanması amaçlanmıştır.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi'nde taşıt yolunun yaya yoluna dönüştürülmesi yapımını içeren nazım ve uygulama imar planı değişikliğine ilişkin temin edilen kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki olan CD içerisinde yer almaktadır.

AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 38454 sayı ve 30.01.2023 tarihli yazısında: "İlgi yazıda, İncirliova ilçesi, İncirliova Mahallesi'nde bulunan 2859 Parsel ve 1313 Parsel arasında kalan yol genişliği 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılabilmesi için Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir. Yapılan incelemede, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki 10.00 metrelik taşıt trafiğine açık olan yolun kapatılarak 8.00 metrelik yaya yolu yapılmak istenildiği tespit edilmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri konu başlıklı 26. Maddesinin 6. fıkrasında belirtilen imar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerinde dikkate alınması gereken hususlara ve 2918 sayılı Trafik Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine de uyulması gerekmektedir. Yapılması düşünülen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği için nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması Hususunda, Bilgilerinize rica ederim." şeklinde belirtilmektedir.

ADM'nin YPM-SPY sayı ve 07.08.2024 tarihli yazısında: "İlgi yazınızda özetle; Aydın ili, İncirliova ilçesi, İncirliova Mahallesi, 0 ada, 2859 Parsel ile 0 ada, 1313 Parsel arasında kalan ekli paftada yeri işaretli meri plandaki 10m genişliğindeki taşıt yolunun, 8 m genişliğinde Yaya yolu olarak yeniden düzenlenmek istendiği bildirilmekte-olup 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas şirket görüşümüz talep edilmektedir, yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (EK-2) ve Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri yönetmeliğine göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir, Bu şartlar dâhilinde; söz konusu planlama alanının 8 m genişliğinde yaya yolu olarak düzenlenmesi amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve " 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde belirtilmektedir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI – KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI – Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün: "İlgi yazı ile, Aydın ili, İncirliova ilçesi, tapunun İncirliova Mah., 2859 ve 1313 parseller arasında bulunan taşınmazlara ilişkin, imar plan değişikliği çalışmasının yapılacağı belirtilerek söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda 6306 sayılı Kanun kapsamında görüş talep edilmektedir. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (A.R.A.A.D.) yazılım sisteminde 13.08.2024 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı tespit edilmiştir." şeklinde belirtilmektedir.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI – Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü – Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 5908223 sayı ve 06.11.2024 tarihli

yazısında: ‘Aydın İli, İncirliova İlçesi İncirliova Mahallesi’ndeki 2859 parsel ve 1313 parseller ile bu arasında kalan yol genişliği ve yapılaşmalara ait imar plan değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasına yönelik Müdürlüğümüz Kurum görüşü istenmektedir. Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Aydın İli, İncirliova İlçesi İncirliova Mahallesi’ndeki 2859 parsel ve 1313 parseller ile bu arasında kalan yol üzerinde günümüz itibarıyla herhangi bir sit alanı veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve tescilli korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının bulunmadığı anlaşılmıştır. Müdürlüğümüz uzmanlarınca Aydın İli, İncirliova İlçesi İncirliova Mahallesi’ndeki 2859 parsel ve 1313 parseller ile bu arasında kalan yol üzerinde yapılan yüzey incelemelerinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmadığı anlaşıldığından söz konusu imar plan değişikliğinin yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından Bakanlığımızca sakınca bulunmamaktadır. Ancak alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanunun 4’üncü maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.’ şeklinde belirtmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 10858698 sayı ve 04.11.2024 tarihli

yazısında: ‘İlgi (a) yazınızda, Aydın İli, İncirliova İlçesi İncirliova Mahallesi’nde bulunan 2859 parsel ve 1313 parseller arasında kalan yol genişliği ve yapılaşmalara ait yapılması düşünülen 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği esas olmak üzere Müdürlüğümüzün görüşü istenmiş olup ilgi (b) yazımız ile görüşümüz iletilmiştir. İlgi (c) yazınızda konu ile ilgili Müdürlüğümüzün görüşü yeniden istenmiştir.

İlgi (b) yazımızda da belirtildiği üzere, Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kaldığı görülmüştür.

Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında;

"4.4. Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder. " tanımı yer almaktadır.

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.

7.18. Kentsel Yerleşme Alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir.

7.19. Bu planda gösterilenler dışında, kentsel yerleşme alanları içinde yer alacak sosyal ve teknik altyapı alanlarının, alt ölçekli planlarda dengeli ve fonksiyonel olarak dağılımı, 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen standartlara göre sağlanacaktır. " hükümleri yer almaktadır.

M.J. 9 18

3194 sayılı İmar Kanununa Ek 8. Maddesinde "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde " 1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.

(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kurulustan alınacak görüşe uyulur.

10

10

e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükümleri yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı Söz konusu alanlar 5543 Sayılı İskân Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

Buna göre, bahse konu alanda yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddesinde belirtilen hususlara uyarlılık göstermediği görülmüş olup, yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin, teknik ve nesnel gerekçelere dayandırılarak, İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin hükümleri kapsamında ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onayları alınması; yapılacak iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi hususunda; şeklinde belirtilmektedir.

AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - Emlak ve İstimlak Dairesi

Başkanlığı - Emlak Şube Müdürlüğü'nün 62470 sayı ve 27.01.2023 tarihli yazısında: 'İlgi tarih sayı yazı ile Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi'nde bulunan 2859 parsel ve 1313 parseller arasında kalan yol genişliği ve yapılaşmalara ait imar plan değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmak istemektedir. Söz konusu alanla ilgili taslak plan ekte gönderilmekte olup, Kurum görüşümüz talep edilmektedir. Bahse konu alanda İdareemiz sorumluluğunda bulunan altyapı tesisleri bulunmakta olup işletmesi İdaremize geçmiş ve İdaremizde sayısal verisi olmayan altyapı tesisleri ve sanat yapıları için ASKİ Genel Müdürlüğü İncirliova İlçesi Şefliği personeli ile koordineli çalışılması gerekmektedir. Ekte proje aşamasında olan kanalizasyon hatları sunulmuştur. Ekte sunulan ve mevcutta bulunan sayısal verisi bulunmayan altyapı tesislerimizin korunması gerekmektedir. (Kaynak suları, isale hatları, terfi merkezleri, kanalizasyon hatları depolar, kuyular ve arıtma tesisleri vb.) altyapının korunması zemin üstü sanat yapılarının korunması gerekmektedir. Planlama yapıldıktan sonra Arıtma tesisi ile sonlanan kanalizasyon hattımıza mevcut olduğu zaman atık su bağlantısı yapılabilmesi için, Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü Atık suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliğinde belirtilen kriterlere uygun yapılması ve ticari amaçlı projelerin olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atıksu miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, söz konusu alanda imar planı revizyonu yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca görülmemekte olup, planlama ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmüştür.' şeklinde belirtilmiştir.

11

AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın 39922 sayı ve 27.01.2023 tarihli yazısında: ‘İlgi yazıda; Aydın İli, İncirliova İlçesi. İncirliova Mahallesi, 2859 parsel ve 1313 parseller Arasında kalan yol genişliği ve yapılaşmalara ait imar planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmak istendiği ve kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesinden bahsedilmektedir. Bahse konu taşınmazlar, sorumluluğumuzda bulunan Prof.Dr. Türkan Saylan Caddesi’ne cephesi bulunmakta olup, yol tesislerimize herhangi bir müdahalede bulunulmaması ve Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması Hususunda; Bilgilerinize rica ederim.’ şeklinde belirtilmektedir.

ENERYA’NIN E.1806 sayı ve 13.08.2024 tarihli yazısında: ‘Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.’ şeklinde belirtilmektedir. Söz konusu nazım ve uygulama imar planı değişikliği için alınan kurum görüşleri dikkate alınarak plan, plan raporu ve plan notları hazırlanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün ilgi yazısında; “ Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine ilişkin Bakanlığımızca yapılan inceleme neticesinde; mer’i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 10 m genişliğinde taşıt yolu kullanım kararına sahip 427 Sokak’ın 8 m genişliğinde yaya yolu olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan 2859 parselin bir kısmını da kapsadığı görülmekte olup, bu doğrultuda öncelikle söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin riskli yapı parseli dışında kalan kısmıyla ilgili onay süreçlerinin tarafınızca yürütülmesi, akabinde plan bütünlüğünün sağlanması adına sadece riskli yapı parselini içeren plan değişikliği teklifinin 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlığımıza sunulması gerektiği hususunda” şeklinde görüş bildirmiştir.

5. JEOLJİK YAPI

Planlama alanında yapılan sondajlar, jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri ve arazi gözlemleri sonucu elde edilen bilgiler ışığında yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Planlama alanının, Alüvyal Yelpeze (Qay) ve Alüvyon (Qal) biriminin eğim değeri % 0-10 olup, yer yer taşıma gücü probleminin bulunduğu, “düşük-orta-yüksek” şişme değerine sahip olduğu görülmektedir. Bu alanlarda beklenebilecek mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan – 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

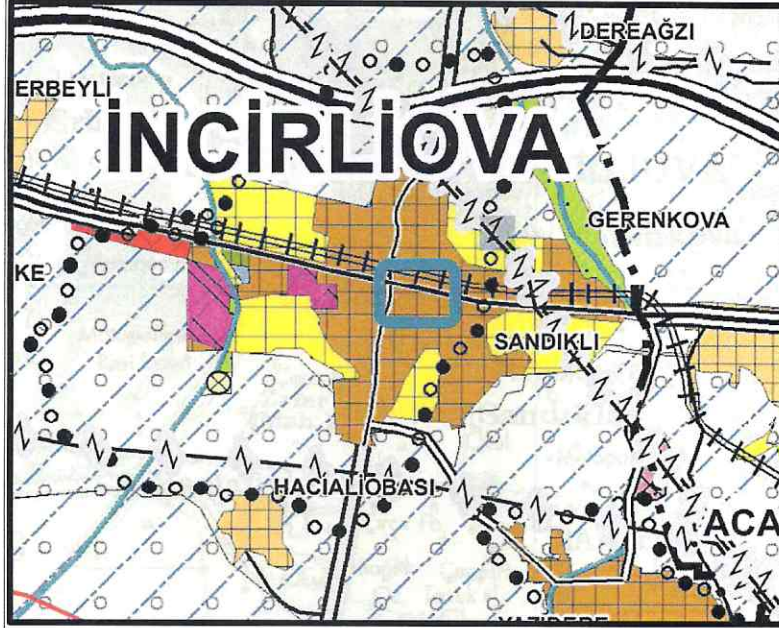
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından; 31.01.2019 tarihinde onaylanan İncirliova Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Onaylanan sonuç ve öneriler kısmında belirtilen koşullara uyulacaktır.

6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

6.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı

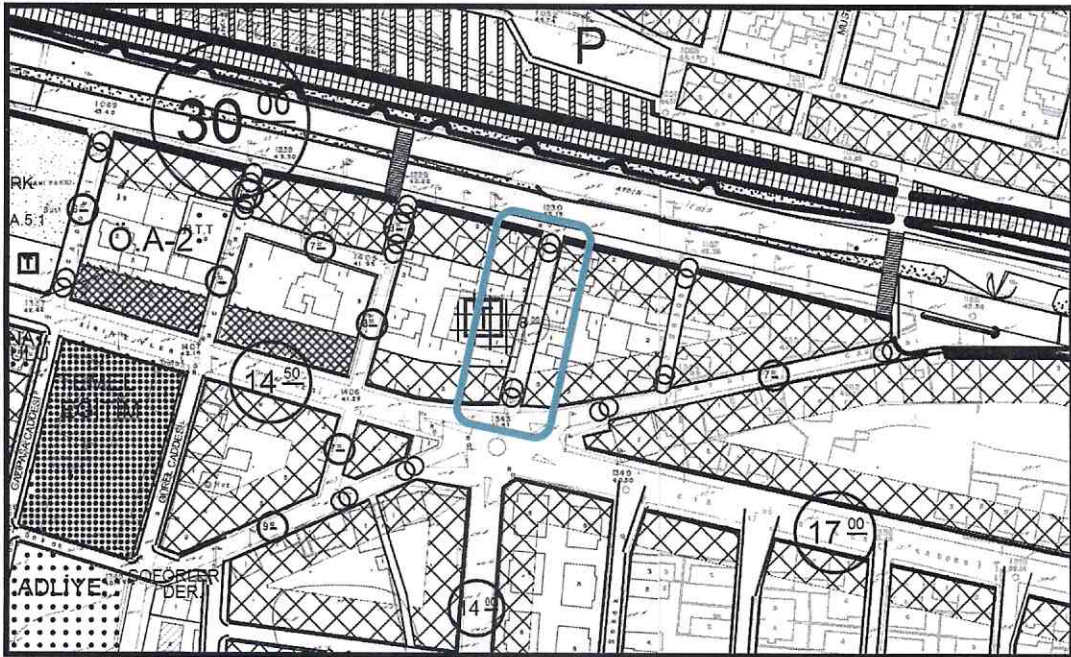
Aydın İli ve çevresinin 25.08.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu plana göre, imar plan değişikliği çalışmasına konu olan alanın bulunduğu bölge “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenmiştir.



Görsel 5: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

6.2. Mevcut Nazım İmar Planı

Planlama alanı Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi içinde bulunmaktadır. İncirliova yerleşmesine ait yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ulaşım bağlantıları Aydın İzmir Karayoluna paralel doğu batı yönlü, ve kent makro formuna uygun olarak kuzey güney yönlü düzenlenmiştir. Kent içinde meskun alanda sağlıklı bir ulaşım hiyerarşisinin bulunmadığı görülmektedir.



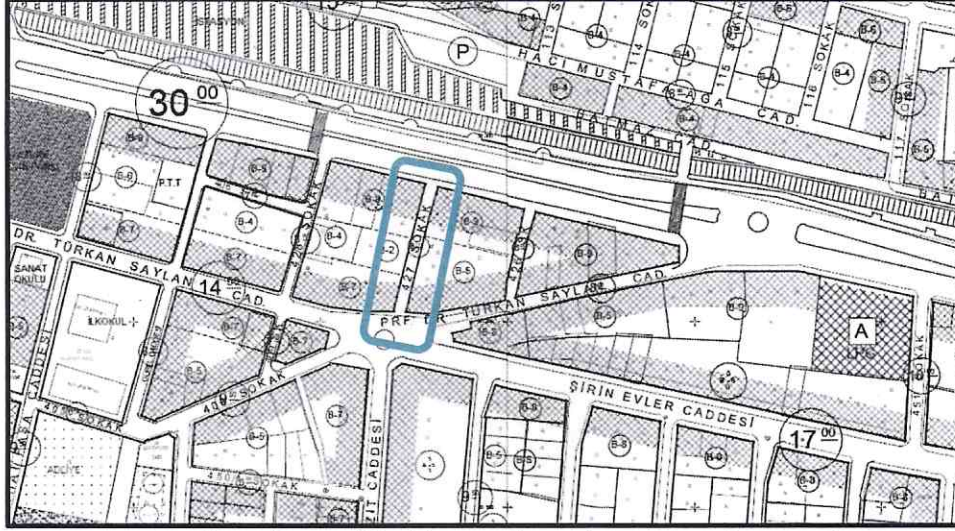
Görsel 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

Mj. 148

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2025 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile yol genişliği 8.00m olarak belirlenmiştir.

6.3. Mevcut Uygulama İmar Planı

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre Koçarlı İlçesi arasındaki ulaşım İncirliova İlçe merkezinden sağlanmakta olduğundan, Yıldırım Beyazıt Caddesi ve bağlantılı diğer taşıt yollarının üzerinde oluşan trafik baskısı, ilçede erişilebilirliği olumsuz yönde etkilediği görülmektedir.



Görsel 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2018 tarih ve 135 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği sonrasında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ilgili idareye sunularak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan Uygulama İmar Planı Değişikliği ile yol genişliği 10.00m taşıt yolu olarak belirlenmiştir.

7. PLANLAMA ÇALIŞMASI

7.1. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Söz konusu planlama alanı, 427 sokağın yol genişliğinin 10.00m'den 8.00'ye düşürülerek taşıt yolundan yaya yoluna dönüştürülmesini içermektedir. 15.03.2018 tarihinde yapılan nazım imar planı değişikliği ile yaya yolundan araç yoluna dönüştürülen 427 sokak üzerinde araç trafiği sorunları oluşturmuş olup, ilgili planın hedeflediği iyileştirme sağlanamamıştır. Aynı zamanda 427 sokağın batısında sınırdaş olduğu parsellerde imar sorunları oluşmasına neden olmuştur. Bunlara ek olarak ADM'den alınan kurum görüşü neticesinde 427 sokağın doğu hattında elektrik hattı bulunması nedeni ve önceki nazım imar planı değişikliğinde sadece batı hattından yolun genişletildiği göz önüne alınırsa yol daraltması batı hattı tarafından olacak şekilde hazırlanmıştır. Planlama alanına, İzmir Bulvarı ve Prof. Dr. Türkan Saylan Caddesi üzerinden erişim sağlamakta olup, söz konusu kesitte kaldırım çizgileri yeniden tanımlanmış ve taşıt yolu yaya yoluna dönüştürülmüştür.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğine göre;

- 15

AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, İNCİRLİOVA MAHALLESİ,
427 SOKAK DÜZENLENMESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin plan değişikliği sınırı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgi yazısında belirtildiği üzere, riskli yapı parseli dışında kalan alanı kapsayacak şekilde belirlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümleri doğrultusunda hazırlanan 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 427 sokak düzenlenmesi talep edilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uygun olarak önerilmektedir. Söz konusu bu düzenleme teklifi şehircilik ilke ve esaslarına göre hazırlanmıştır.


GÜLCÜOĞLU ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK
MÜHENDİSLİK DANIŞMANI ve TİC. LTD. ŞTİ.
Şirket Müdürü Melis GÜLCÜOĞLU YORÜK
Tic. Sic. No: 17151 - Diploma No: 2.81.29.24
Güzelnisar Mah. Yedi Eylül Cadd. No: 77/B
GÜZELHISAR V.D. 415 050 3061


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 15454 Oda Sic. No: 809