

NEOPLAN

PLANLAMA VE ARAZİ GELİŞTİRME

1/1000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR	3
1.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMSAL NİTELİĞİ	3
1.2. JEOLJİK- JEOTEKNİK DURUM	4
2. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	7
3. PLAN KARARLARI	9
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
3.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
4. PLAN AMAÇ- KAPSAM VE GEREKÇESİ	13

Sekiller

Şekil 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü	3
Şekil 2: Yerleşime Uygunluk Haritası.....	5
Şekil 3: Jeolojik-Jeoteknik Rapor Onay Sayfası	6
Şekil 4: Yürürlükteki Aydın Muğla Denizli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Şekil 5: Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
Şekil 6: Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
Şekil 7: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Yapı Adaları	12
Şekil 8: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	14

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMSAL NİTELİĞİ

Plana konu alan; Ege Bölgesinde, Aydın İli, İncirlioğa İlçesi, Sandıklı Mahallesi, İzmir-Aydın karayolunun güney yönünde yer almakta olup, İncirlioğa merkeze yaklaşık 1 km, Aydın merkeze 11 km yaklaşık uzaklıktadır.

İdari olarak planlama alanı; Sandıklı Mahallesiinde yer alan Sömek mevki, 138 ada 1 parsel numarasına kayıtlı 17.080,85 m² tapu alanına sahip taşınmazdan oluşmaktadır.



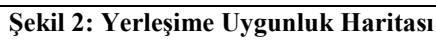
Şekil 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

1.2. JEOLJİK- JEOTEKNİK DURUM

31.01.2019 tarihinde onaylanan Aydın İli, İncirlioğa İlçesi, İmar Planına Esas, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre, planlama alanı, yapılan etüt çalışmaları neticesinde, yerleşime uygunluk açısından “Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar” olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar İmar planında ÖA-1.1 olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Dinamik ve statik koşullara bağılı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağılı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatların yapılması (denetim altında) gerekir.
- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değıştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj, vb. önlemlerden uygun olanlar), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliğı ile yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı – zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağılı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmamalıdır.
- Yürürlükte olan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğı” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.



AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, SANDIKLI MAHALLESİ, 138 ADA, 1 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İL	AYDIN	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi Gökhan DUMAN Jeofizik Mühendisi
İLÇE	İNCİRLİOVA	
BELDE	-	
KÖY/MAH.	-	
MEVKİİ	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 52 adet, 1/5000 ölçekli 8 adet.	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Salih AKKISA
Jeofizik Yüksek Mühendisi
Ö. Gökten DURU
Jeoloji Yüksek Mühendisi
İlknur GÜNDOĞDU
Jeoloji Mühendisi
Tamer AKSOY
Jeoloji Yüksek Mühendisi
Havva BELLİSLİ
Jeoloji Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

23/01/2019
Cahit KOCAMAN
Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanı
31.01/2019
Hacı Abdullah UÇAN
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY

31.01/2019
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 3: Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

2. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.: 22.01.2025 Tarih ve 101402 Sayılı yazısında, şirketin sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik tesisi bulunmadığını ve mevcut elektrik dağıtım şebekesi ile şirketin yatırım planları kapsamında tesis edilmesi planlanan dağıtım şebekesi dikkate alındığından, imar planında taşınmazın kuzeybatısında belirlenen genel otopark alanı olarak belirlenen alanda yola cepheli 4m x 9m = 36m² ebatlarında olacak şekilde trafo alanının belirlenmesi şartıyla sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ: 24.01.2025 Tarih ve E-56508284-045.01-119930 Sayılı yazısında, planlama yapılacak olan alanda, içme suyu ve kanalizasyon hattı veya herhangi bir proje çalışması bulunmadığını ancak İdare sorumluluğunda bulunan herhangi bir yapıya rastlanması durumunda İdareye bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerektiği belirtilmiştir. Proje kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması ve planlama sonrası yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerektiği belirtilmiştir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ: E-92276497-622.02-11681501 Sayılı yazısında, Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu alanların herhangi bir Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir.

Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı ve Kentsel Yerleşik Alanı” lejantında kaldığı belirtilen söz konusu taşınmaza ilişkin yapılacak plan değişikliği işlemlerinde, İmar Planı Değişikliği tanım ve usulleri 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. Ek Maddesinde ve 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. Maddesinde açıklanan planlama sürecinin 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelikleri; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu’na ve mer’i mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

ENERYA: 09.01.2025 Tarih ve 2024.2100.01 /E.45 Sayılı yazısında, iletilen projenin incelendiği ve yapılmak istenen plan değişikliği konusunda Kurum açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

A.B.B. FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI: 08.01.2025 Tarih ve E-52131012-045.01-243133 Sayılı yazısında, plan değişikliği yapılacak söz konusu taşınmazın kuzeyindeki Dumlupınar Caddesi’nin Daire başkanlığı sorumluluğunda bulunduğu belirtilmiştir.

İNCİRLİOVA BELEDİYESİ: 29.01.2025 Tarih ve E-82424169-115.01.06-22442 sayılı yazısında, Plan değişikliği yapılacak alanda kat yüksekliği talebine ilişkin, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Yol Genişlikleri başlıklı 9.maddesinin a bendine atıfta bulunularak, taşınmazın kuzeyden cephe aldığı 20 metrelik yoldan dolayı en çok kat adedinin 6 olması gerektiği her ne kadar belirtilmişse de, ilgili yönetmeliğin ilgili maddesinde belirtilen husus, "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parselleri kapsadığından" dikkate alınmamıştır. Söz konusu taşınmazda yapılacak olan değişiklik sonrasında oluşacak Belediye Hizmet Alanının İncirliova Belediyesi'nin kullanımına uygun hazırlanmasının kaydıyla değişikliğin yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ: 14.01.2025 Tarih ve 265434884 Sayılı yazı ekinde gönderilen 14.01.2025 tarih imzalı rapora göre işlem tesis edilmek şart ve koşuluyla yapılacak plan değişikliği işleminde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ: 12.02.2024 Tarih ve 6358707 Sayılı yazısında, söz konusu taşınmazın kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya koruma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı belirtilmiş olup, taşınmazda yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanılmamış olduğu belirtilmiş olup, taşınmazları kapsayan alanda plan değişikliği hazırlanmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

TEİAŞ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (DENİZLİ): Bilinmeyen Tarih ve 2886707 Sayılı yazısında, ilgili taşınmaz üzerinde Teşekküllerine ait ve Bölge Müdürlüğünün sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığı belirtilmiştir.

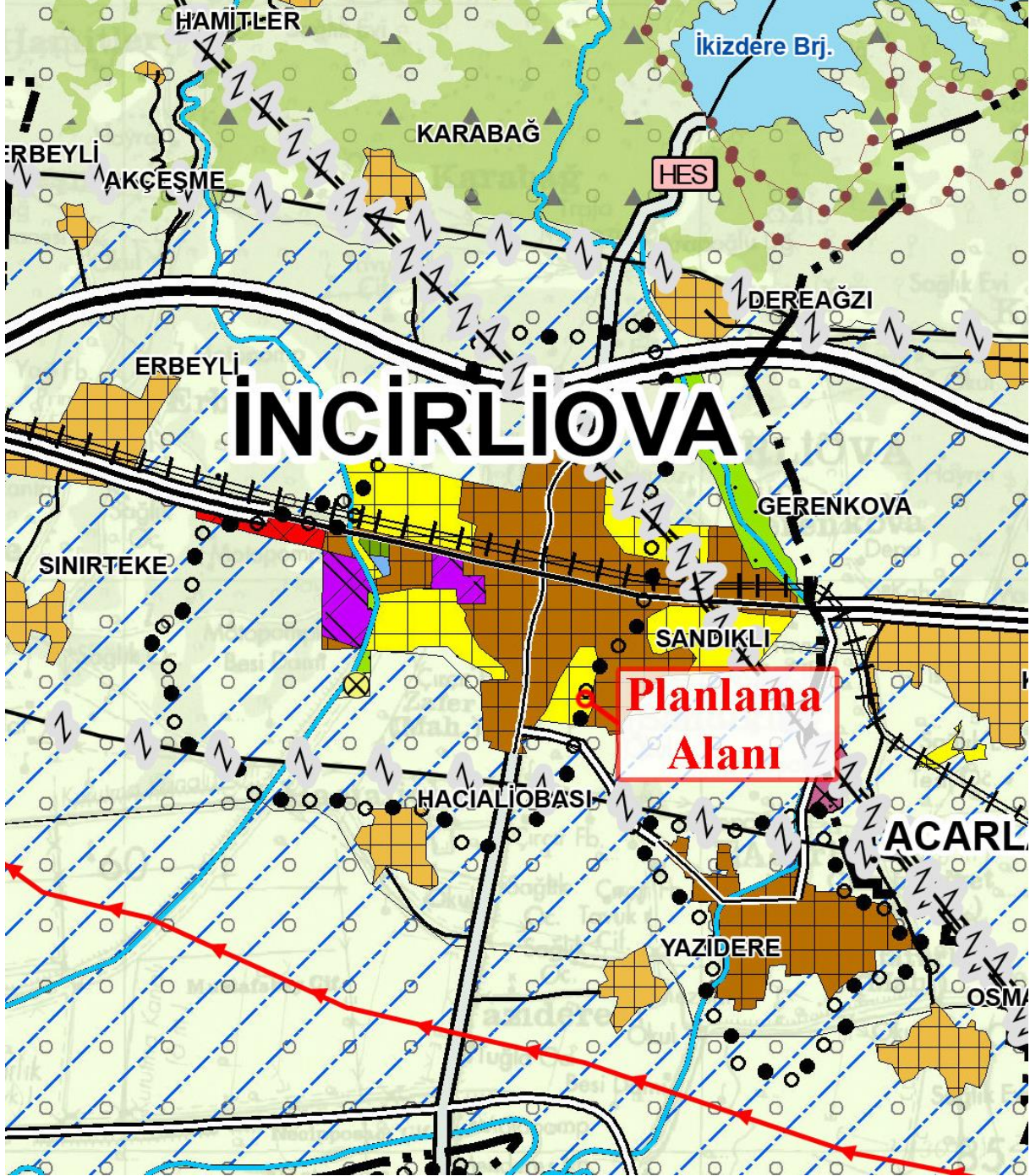
A.B.B. ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI: 06.01.2025 Tarih ve E-97314354-045.01-242645 Sayılı yazısında, yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunlu olduğundan, "**Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanamaz.**" hükmünün plan notlarına eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.

MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI: 08.07.2025 Tarih ve 135901554 Sayılı Yazısında, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine esasen, mevcut lise yapısının olduğu eğitim alanında ileriki yıllarda yapılacak yatırımı kolaylaştıracak düşünülen imar planında yapılaşma koşullarının Emsal=2.00, Bina Yüksekliği=19.50m ve her yönden çekme mesafesinin 5'er metre olarak düzenlenmesini ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumsuzluğu giderilmesi gerektiğini belirtmiş olup, imar planında eğitim alanında kalan alana isabet eden şahıs parsellerinin bölgede 3194 sayılı İmar Kanunun 18.maddesi kapsamında uygulama yapılarak düzenleme ortaklık payından karşılanmasının sağlanması hususunu bildirilmiştir.

3. PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İmar Planı değişikliği yapılmak istenen alan, 09.03.2011 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı ve Kentsel Yerleşik Alan” lejantında kaldığı görülmüştür.

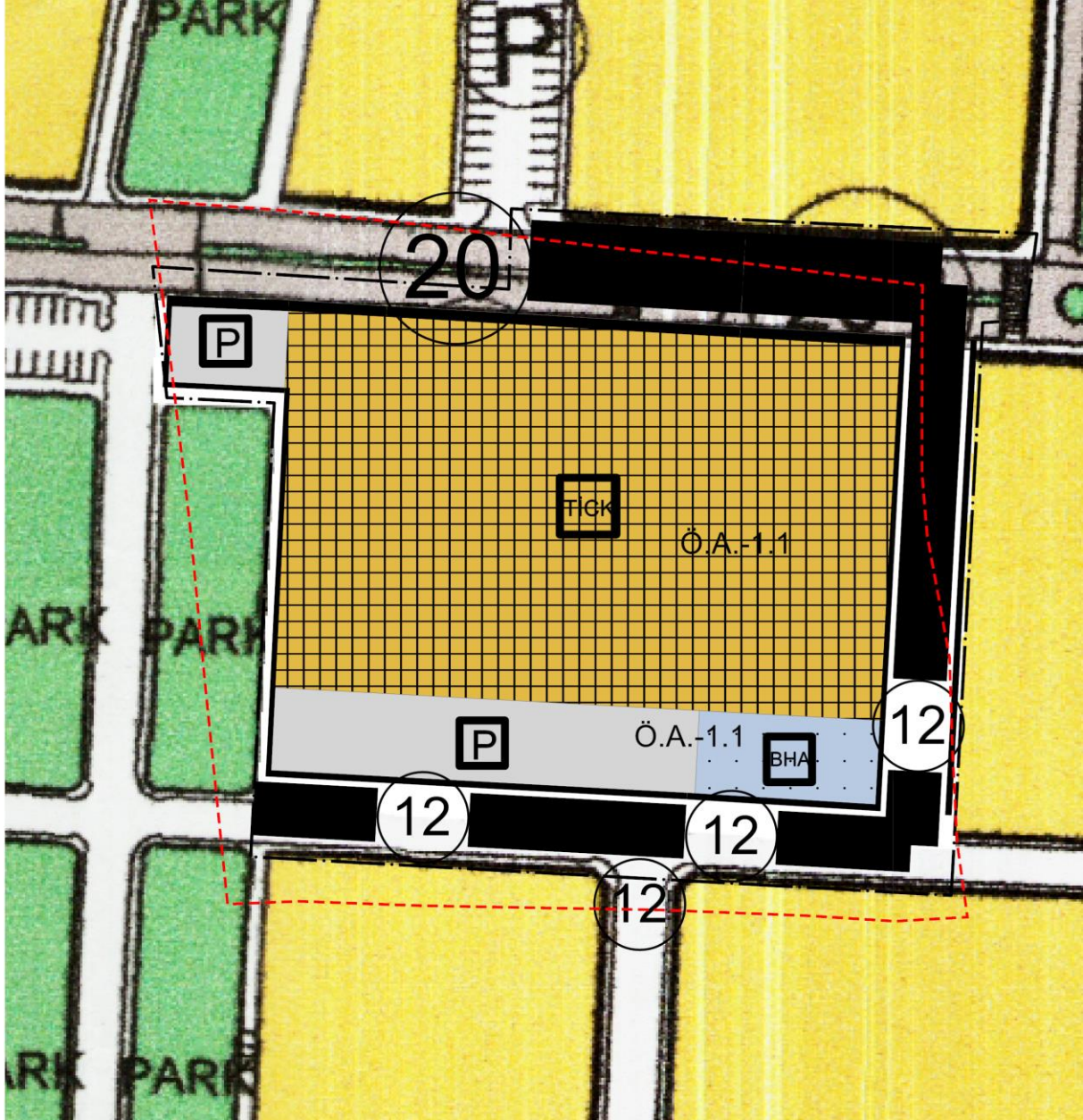


Şekil 4: Yürürlükteki Aydın Muğla Denizli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama Alanı, plan hiyerarşisine göre değerlendirilerek, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.01.2026 tarih ve 10 sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin b bendine göre onaylanmıştır.

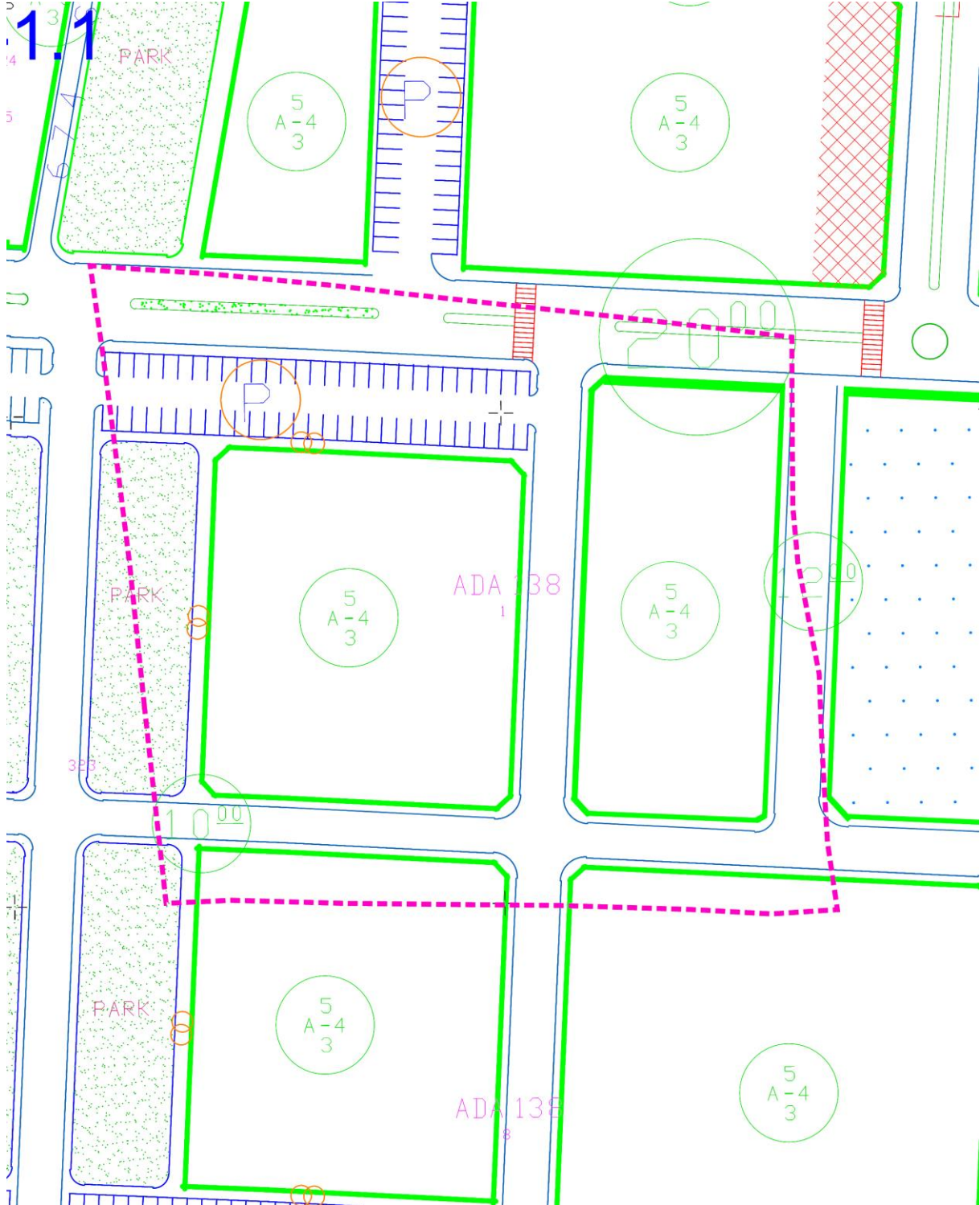
Onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine göre planlama alanı içerisinde, "Ticaret + Konut Alanı, Otopark Alanı, 12 ve 20 metrelik Taşıt Yolu ve Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonları bulunmaktadır.



Şekil 5: Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.01.2026 Tarih ve 10 Sayılı Kararı ile Onaylı)

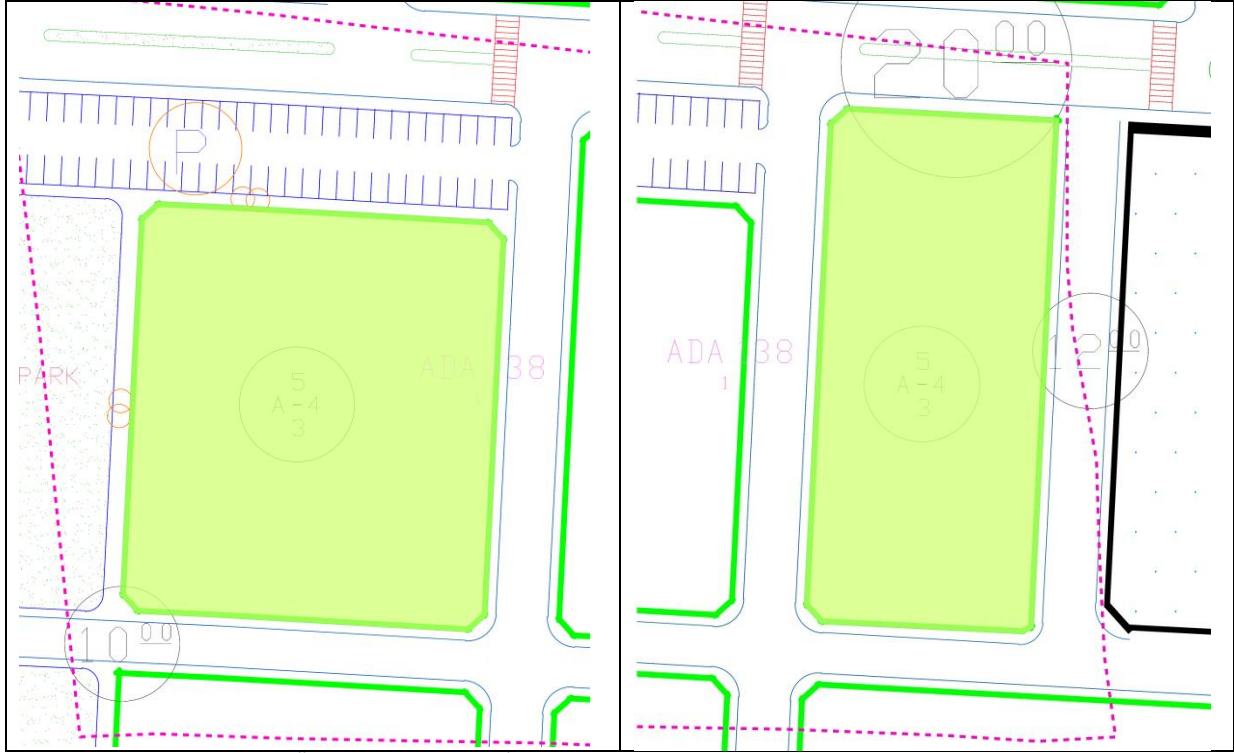
3.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliği talep edilen söz konusu taşınmaz için, Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, "10, 12 ve 20 metrelik Taşıt Yolu, Otopark, Park Alanı, Pasif Yeşil Alan ve Konut Alanı" kullanımları belirlenmiştir.



Şekil 6: Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Mevcut İnşaat Alanı Hesabı



Şekil 7: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Yapı Adaları

Plan değişikliği yapılacak alanda, Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, Ayrık Nizam 4 (dört) kat hakkına sahip Konut kullanım fonksiyonu belirlenmiş 2 (iki) adet yapı adası mevcuttur.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 6. Bendine göre, "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." Hükmüne göre mevcut inşaat alanı hesaplanmıştır. Buna göre,

İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yapı Adası I			
İncirliova	Sandıklı	138	1	Alan (m ²)	TAKS=0.40	Kat Adedi	İnşaat Alanı (m ²)
				4590.11	1836.044	4	7344.176
				Yapı Adası II			
				Alan (m ²)	TAKS=0.40	Kat Adedi	İnşaat Alanı (m ²)
				3585.62	1434.248	4	5736.992
				Toplam İnşaat Alanı			13081.168

İnşaat Alanı mevcuttur.

4. PLAN AMAÇ- KAPSAM VE GEREKÇESİ

Aydın ili, İncirlioğa ilçesi, Sandıklı mahallesi, 138 ada 1 parsel numarasına kayıtlı taşınmazı kapsayan alan içinde, doğu – batı aksındaki 20 metre genişliğe sahip taşıt yoluna, kuzey – güney aksından sık aralıklarla erişimi engellemek amacıyla ve mevcuttaki Konut kullanım fonksiyonundan Ticaret – Konut kullanım fonksiyonuna dönüştürülerek ada bazında yapı yüksekliğinin arttırılmasıyla dikey ağırlıklı yapılaşmaya olanak sağlayan böylece ada bazında yeşil alanın ve ortak sosyal alanın arttırılması ile çevre yaşam kalitesinin arttırılması amaçlı hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik dosyası Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 08.01.2026 Tarih ve 10 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan söz konusu imar planı değişikliği ile, mevcut donatı alanları korunarak iyileştirilmiş ve kuzey – güney aksındaki taşıt yolunun kaldırılması sayesinde Belediye Hizmet Alanı için donatı alanı oluşturulmuş olup, plan değişikliğine konu taşınmazın güney bölümünde yer alan doğu-batı aksındaki 10 metrelik taşıt yolu 12 metre genişliğe çıkarılmış olup, bu sayede yol hiyerarşisi planlama kriterleri açısından uygun hale getirilmiştir.

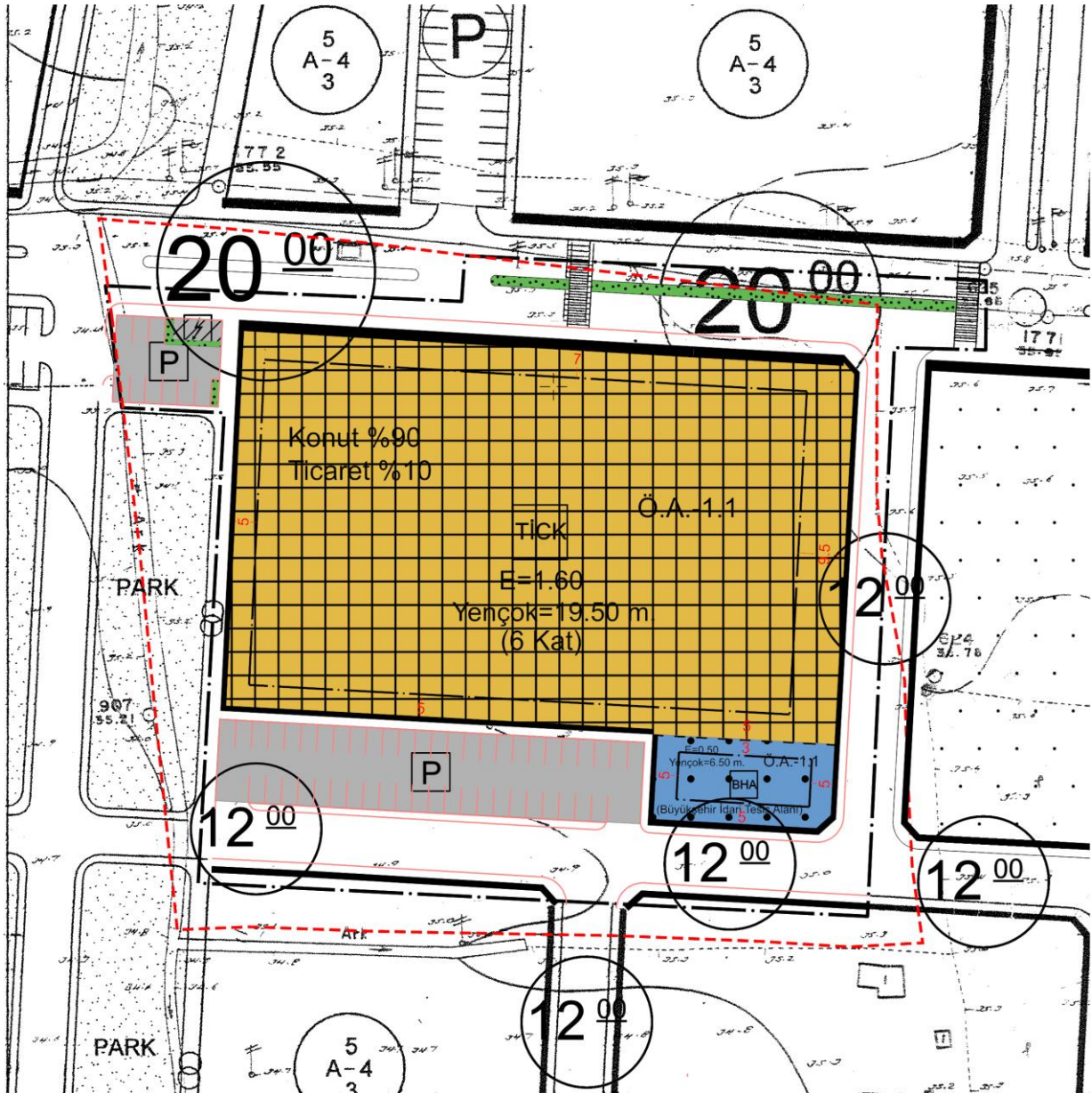
Taşınmazın doğusunda mevcut Lise Alanı ve çevresine ilişkin İncirlioğa Belediye Meclisi’nin 07.01.2008 tarih ve 2 sayı, 8 nolu kararı ile onaylanan “İncirlioğa Revizyon ve İlave İmar Planı” sonrasında plan tadilatı yapıldığı tespit edilmiş olup, ilgili tadilatların paftalara işlenmediği gerekçesiyle İncirlioğa Belediyesi’nden talep edilmiştir. İncirlioğa Belediyesi’nin 26.05.2025 tarih ve 24378 sayılı yazı ekinde sunulan bilgi ve belgeler incelenmiş olup, Sandıklı Anadolu Lisesi yapılabilmesi için, Belediye Meclisi’nin 06.06.2012 tarihli toplantısı neticesinde havale edilen İmar Komisyonu Raporu’na göre 08.06.2012 tarihinde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun görülerek onaylandığı görülmüştür. Aydın İl Müdürlüğü’ne konu ile ilgili sorulan görüş yazısında istinaden Milli Eğitim Bakanlığı – İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü’nün cevabi yazısında, Anadolu Lisesi Alanı ile ilgili 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılaşma koşullarının Emsal=2.00, Bina Yüksekliği=19.50m ve her yönden çekme mesafesinin 5’er metre olarak düzenlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, Ayrık Nizam 4 kat imar hakkına sahip söz konusu taşınmaza ilişkin onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda ada bazında yapılaşma için taşınmazın ortasından geçen kuzey-güney aksındaki 12 metre genişliğe sahip taşıt yolu kaldırılarak Ticaret + Konut fonksiyonu belirlenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Madde 21 – İmar Planı İlkeleri maddesinin 10.bendine göre, “...İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.” ifadesine istinaden Konut Alanı Oranı: %90 ve Ticaret Alanı Oranı: %10 olmak şartıyla yapılaşma koşulları, “Emsal=1,60 Yençok=19.50 (6 Kat)” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın kuzey ve batı yönünde 7 kat adedine sahip yapılaşmalar mevcut olduğundan, taşınmazın cephe aldığı güzergah da göz önüne alındığında ada bazında kat adedi artışı değerlendirilmiştir.

Büyükşehir İdari Tesis Alanı kullanımı için oluşturulan Belediye Hizmet Alanı yapılaşma koşulları, “E=0,50 Yençok=6.50” olarak belirlenmiştir.

Buna göre, taşınmazın Ticaret + Konut kullanımı belirlenen bölümünde kuzeyinden 7 metre, batı ve güneyinden 5'er metre ve doğusundan 9,5 metre, Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen bölümünde ise kuzeyinden 3 metre, güney, doğu ve batısından 5'er metre olarak çekme mesafeleri belirlenmiştir.

Yürürlükteki imar planına göre, İncirliova ilçesinin gelişim eğilimleri ve mevcut kentsel dinamikleri değerlendirilerek taşınmazın kullanım fonksiyonu Ticaret + Konut olarak değiştirilmiş olup, yol aksları yeniden düzenlenmiştir. Ada bazında yapılaşma ile kat adedi yeniden değerlendirilerek peyzaj ve ortak kullanım alanları artırılmış ve mevcut inşaat alanı sabit kalmak şartıyla belirlenen yapılaşma koşullarına göre Konut kullanımı %10 oranında düşürüldüğünden nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.



Şekil 8: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

<u>1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</u> <u>ALAN KULLANIMI</u>		
<u>MEVCUT DURUM ANALİZİ</u>		
<u>Fonksiyon</u>	<u>Alan (m²)</u>	<u>Oran (%)</u>
Konut	8175.73	60.54
Otopark	1392.02	10.31
Pasif Yeşil Alan	83.65	0.62
Yollar ve Kaldırımlar	3852.6	28.53
<u>TOPLAM</u>	13504	100
<u>ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ANALİZİ</u>		
<u>Fonksiyon</u>	<u>Alan (m²)</u>	<u>Oran (%)</u>
Ticaret + Konut	8149.88	60.35
Otopark	1424.44	10.55
Belediye Hizmet Alanı	570.67	4.23
Trafo Alanı	36	0.27
Pasif Yeşil Alan	134.39	1.00
Yollar ve Kaldırımlar	3188.62	23.61
<u>TOPLAM</u>	13504	100

3194 Sayılı İmar Kanunun Ek 8. Maddesi'ne göre Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini, arttıran imar tadilatları yapılamaz.

İlgili kanun ve yönetmeliklere göre düzenlenen İmar Planı Tadilatına göre, Konut Alanı, Ticaret + Konut Alanı kullanımına dönüştürülerek Yol kademelenmesi yeniden değerlendirilerek, Otopark Alanı ve Pasif Yeşil Alan kullanımları iyileştirilmiş olup, kamusal kullanım için Belediye Hizmet Alanı ve Trafo Alanı oluşturulmuştur.

Plan Notları:

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN EK 8. MADDESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE SİĞINAKLARLA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞINDAN GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHI, İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
6. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE (EKATY) GÖRE KORUNACAKTIR.
7. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.01.2025 TARİH VE 119930 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. TAŞINMAZLARDA YAPILACAK OLASI HAFRİYAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA HERHANGİ BİR TAŞINIR/TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI VEYA PARÇASINA RASTLANMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİ GEREĞİ ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
9. 31.01.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDAN ÖNCE, PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
10. AYDIN İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.01.2025 TARİH VE 265434884 SAYILI YAZI EKİNDEKİ RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
11. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE ONAYLI İNCİRLİOVA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri imar planı üst ölçek **plan ana kararlarına uygun olduğu, 1/1.000 ölçekli planın sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu değerlendirilmiştir.**

Umut Vardar
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 5305