

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

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ ANALİZ
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

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	2
1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
3. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ	5
3.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı	5
3.2. Mevcut Nazım İmar Planı	5
3.3. Mevcut Uygulama İmar Planı	6
4. JEOLJİK YAPI	6
5. PLANLAMA ALANI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ANALİZİ	6
5.1. Planlama Alanı Ulaşım Analizi.....	6
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	9
7. ÖNERİ PLAN VE GENEL DEĞERLENDİRME	13

M.f.

CB

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 taşınılacak şeyin özellikleri ile de ilgilidir (kırılabilirlik, bozulabilirlik, 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 ücra 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

M-f-

CB

**AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, İNCİRLİOVA MAHALLESİ, 427 SOKAK DÜZENLENMESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ ANALİZ RAPORU**

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.

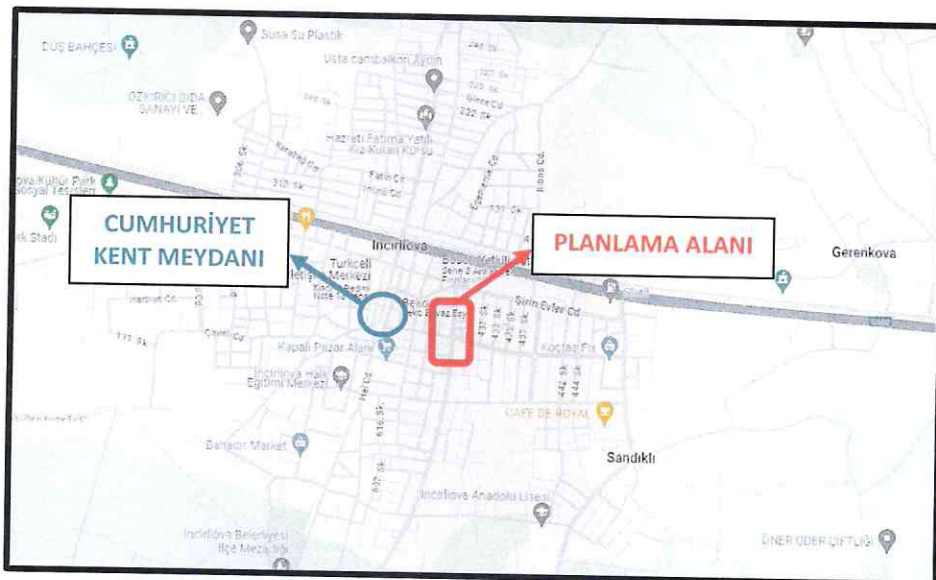
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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** halihazır 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

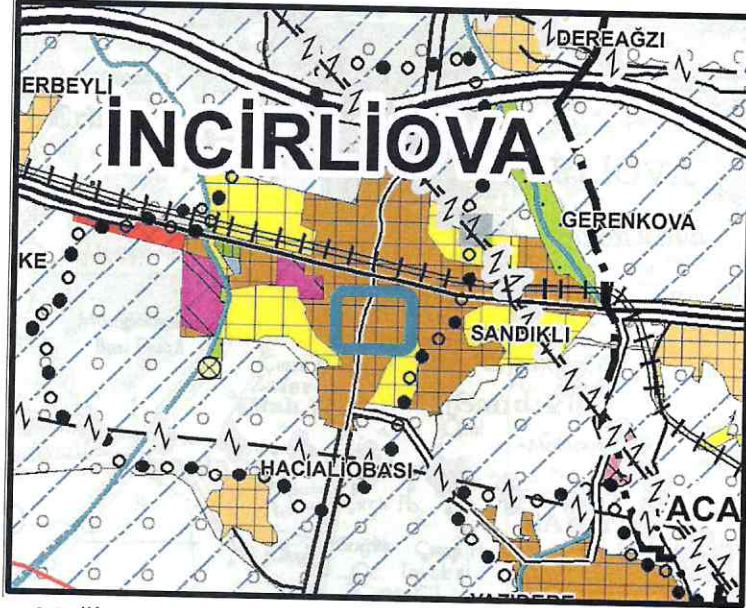
M. J.

CB

3. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

3.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı

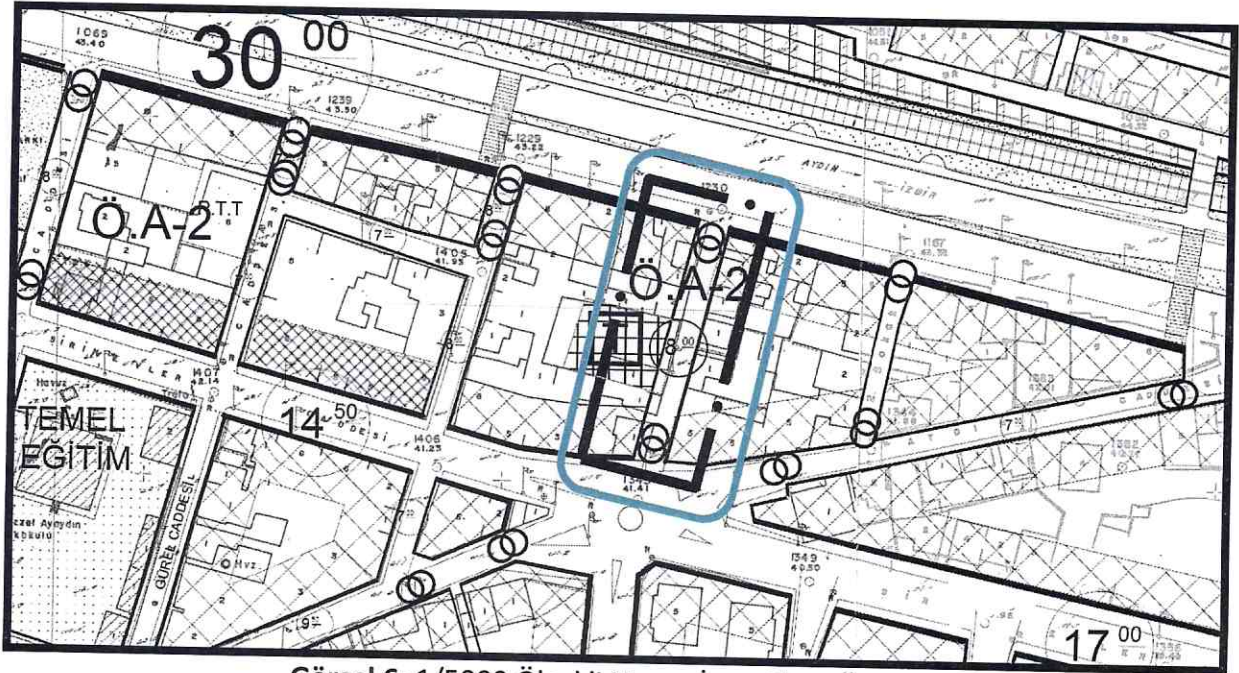
Aydın İli ve çevresinin 25.08.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu plana göre, imar plan değişikliği çalışmasına konu olan alanın bulunduğu bölge “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenmiştir.



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

3.2. 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.

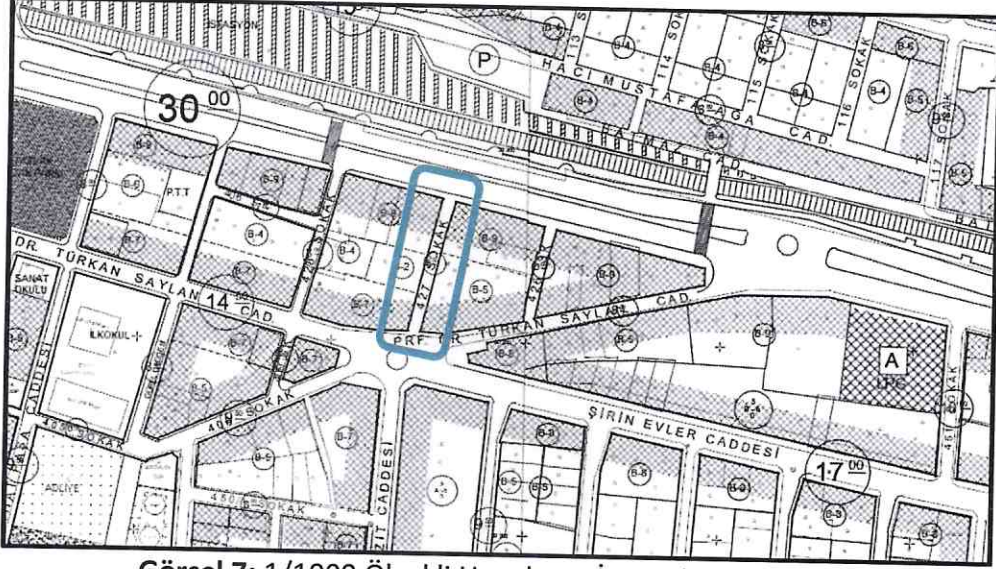


Görsel 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

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.

3.3. Mevcut Uygulama İmar Planı

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre Koçarlı İlçesi arasındaki ulaşım İncirlioğa 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.

4. 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 Yelpaze (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 – 2 (ÖA-2) olarak değerlendirilmiştir.

Mülga Aydın Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından; 11.07.2003 tarihinde onaylanan İncirlioğa Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Onaylanan sonuç ve öneriler kısmında belirtilen koşullara uyulacaktır.

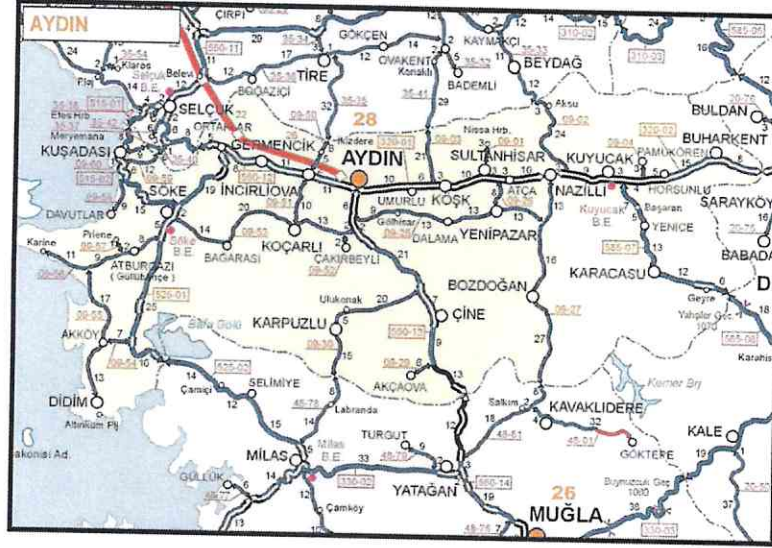
5. PLANLAMA ALANI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ANALİZİ

5.1. Planlama Alanı Ulaşım Analizi

Planlama Alanı; Aydın İli, İncirlioğa İlçesi, İncirlioğa Mahallesi sınırları içerisindedir. 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

**AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, İNCİRLİOVA MAHALLESİ, 427 SOKAK DÜZENLENMESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ ANALİZ RAPORU**

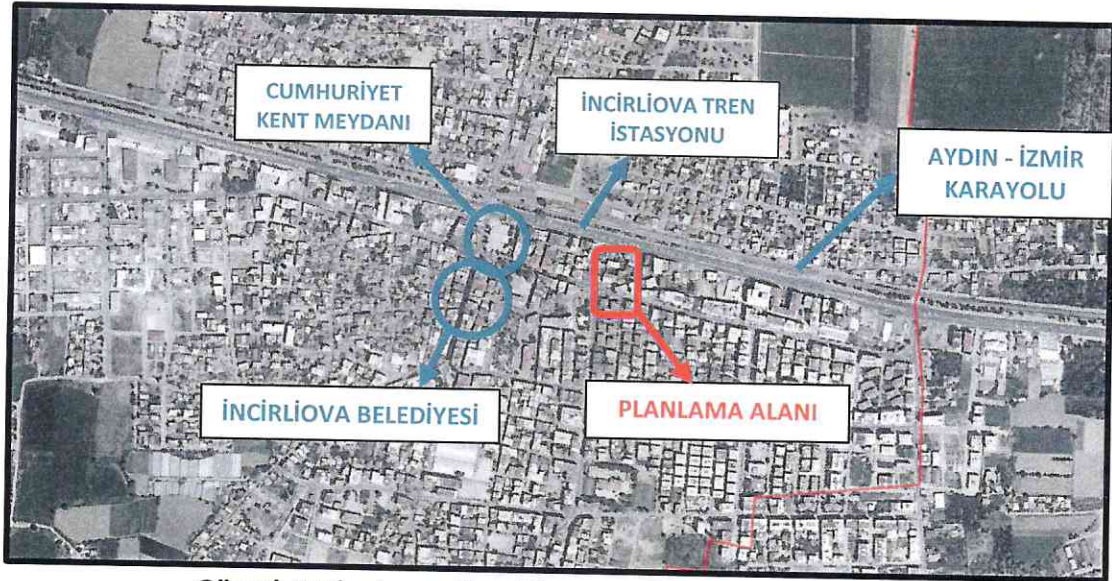
Caddesinde bulunan yaya yolu 8.00 m, Yıldırım Beyazıt Caddesinde bulunan taşıt yolu 14.50m, Şirin Evler Caddesinde bulunan taşıt yolu 17.00m 'dir.



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 aksalarının imar planında yeniden düzenleyerek alanın daha erişilebilir, fonksiyonel, kullanılabilirliğinin artırılması ve maksimum fayda sağlanması amaçlanmıştır.

M. J.

CB

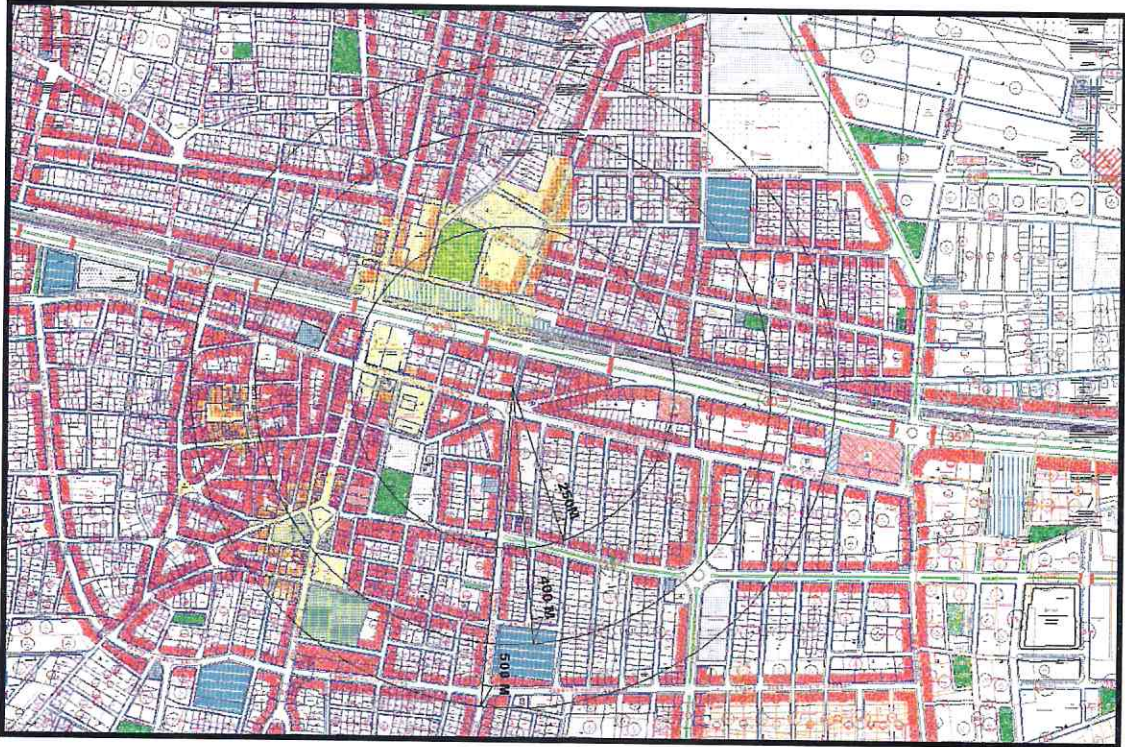
5.2. Planlama Alanı Sosyal Donatı Alanı Analizi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Dördüncü Bölüm 12. Maddesinde Yürüme mesafeleri şu şekilde belirtilmektedir: İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin yürüme mesafeleri kriterleri baz alınarak yapılan sosyal altyapı alanları analizi ile söz konusu planlama alanı merkez olarak kabul edildiğinde 250m- 400m ve 500m olarak dairesel bölge belirlenmiştir. Bu belirlenen dairesel alan içerisinde, ilk 250 m yarıçaplı bölge içerisinde Park alanı ve ilkokul alanı bulunmaktadır. 400m yarıçaplı dairesel alan içerisinde 2 adet Dini Tesis Alanı, 1 adet Park alanı ve 1 adet Lise Alanı bulunmaktadır. Bu kriterler doğrultusunda; 500m yarıçaplı dairesel bölge içerisinde farklı alanlarda olmak üzere 2 adet park, 1 adet çocuk oyun alanı, 1 adet ilköğretim alanı ve 2 adet lise bulunmaktadır. Bu dairesel bölge içerisinde Aile Merkezi Alanı, Kreş ve Anaokulu fonksiyonları yer almamaktadır.



Görsel 5: Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi Şeması

6. 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 güzergahına 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 İşaretli 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 dahilinde; 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 Mahallesiindeki 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 Mahallesiindeki 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 sayılı ve 04.11.2024 tarihli yazısında: 'İlgi (a) yazınızda, Aydın İli, İncirliova İlçesi İncirliova Mahallesiinde 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) yazınızda 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.

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

M.F.

CB

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 değişecek 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 güzergahına 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 Kurulardan alınacak görüşe uyulur.

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 İskan 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'î 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 İdaremiz 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.) altyapısının 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 atık su 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.

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 1324 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: 'Taraflımıza iletmış 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.

7. ÖNERİ PLAN VE GENEL DEĞERLENDİRME

Söz konusu planlama alanı, 427 Sokağın yol genişliğinin 10.00 metreden 8.00 metreye düşürülerek taşıt yolundan yaya yoluna dönüştürülmesini içermektedir. 15.03.2018 tarihinde yapılan nazım imar planı değişikliği ile yaya yolundan taşıt yoluna dönüştürülen 427 Sokak, zaman içinde araç trafiği açısından sorunlar yaratmış; dar yol kesiti, çevredeki yerleşim alanlarında trafik güvenliği riskini artırmış ve ulaşım konforunu olumsuz yönde etkilemiştir. Özellikle İncirliova halkının geçmişten gelen yaya öncelikli kullanım alışkanlıkları, bu alanın araç trafiğine açılmasıyla birlikte mevcut kullanım düzenini bozmuş; taşıt-yaya etkileşiminden kaynaklı karmaşa ve trafik güvenliği sorunlarını beraberinde getirmiştir. Bu bağlamda, önceki planın hedeflediği iyileştirmelerin gerçekleşmediği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, 427 Sokağın batısında sınırdaş olan parsellerde oluşan imar sorunları da plan revizyonunu zorunlu kılmıştır. Bu durum, hem yapılaşma sürecinde teknik aksaklıklara hem de mülkiyet sorunlarına yol açmıştır. Bununla birlikte, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'den alınan kurum görüşü doğrultusunda, 427 Sokağın doğu cephesinde mevcut olan enerji nakil hattı sebebiyle, önceki plan değişikliğinde yalnızca batı yönünde yapılan genişletme kararı teknik ve güvenlik açısından yetersiz kalmıştır. Bu nedenle, söz konusu plan değişikliği kapsamında yol daraltması yalnızca batı hattı üzerinden gerçekleştirilmiş ve böylece mevcut elektrik altyapısına müdahale edilmeden çözüm üretilmiştir.

Yapılan bu düzenleme ile hem mevcut trafik sorunlarının azaltılması, hem de çevre parsellerdeki plan bütünlüğünün sağlanması hedeflenmektedir. Ayrıca, yolun yaya yoluna dönüştürülmesi ile birlikte yaya güvenliği artırılarak daha yaşanabilir, erişilebilir ve sürdürülebilir bir kentsel çevre oluşturulması amaçlanmaktadır. Tüm bu plan kararları, kent estetiğini koruyarak sosyal donatı alanlarına erişimi kolaylaştırmayı, çevresel etkileri en aza indirmeyi ve nihayetinde kamu yararını gözetmeyi esas almaktadır.

427 Sokağı kapsayan alanda araç yollarının yeniden düzenlenmesine yönelik olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile uyumlu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

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 AN. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Şirket Müdürü Melis GÜLCÜOĞLU KÖRÜK
Tic. Sic. No: 17151 Diploma No: 2/81/29.24
Güzelnisar Mah. YenilEylül Cad. No: 27/B
GÜZELHISAR/V.D.: 415 050 3661


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 15454 Oda Sic. No: 839