



**AYDIN-İNCİRLİOVA-YAZIDERE MAH.
156 ADA 4 PARSEL VE
183 ADA 1 PARSEL**

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



ŞUBAT 2026



EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. VE TİC. LTD ŞTİ.

Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok.No:4/1Efeler/AYDIN

Tel&Faks:0.256.2144195 www.epam.com.tr

AYDIN, İNCİRLİOVA, YAZIDERE MAH., 156 ADA, 4 PARSEL VE 183 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU:

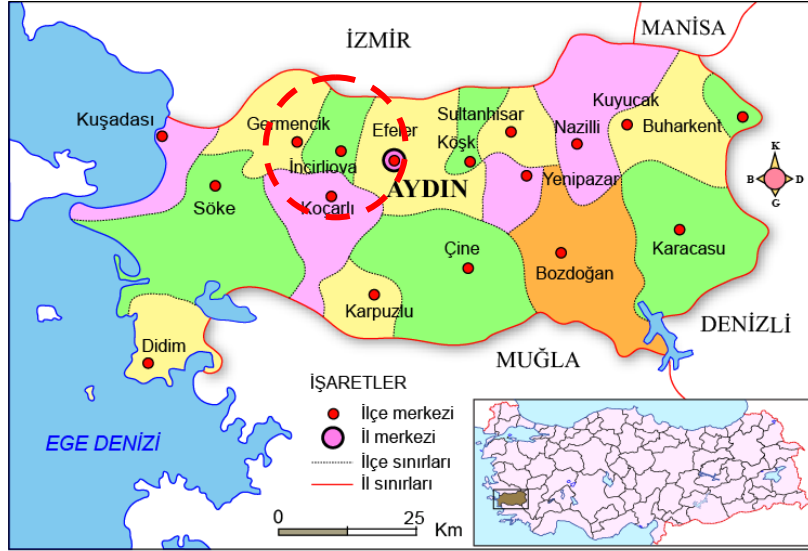
1- ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Aydın ili Ege Bölgesinde yer almaktadır. Aydın ili güneybatıda Ege Denizi'ne, doğusunda Denizli iline, kuzeyinde İzmir iline, güneyinde ise Muğla iline komşudur. İlin yüzölçümü 8.007 km²'dir ve 37°-38° kuzey enlemleri 27°-29° doğu boylamları arasında yer almaktadır.



Aydın ilinin Ülkedeki Yeri

Büyükşehir statüsüne sahip Aydın ilinde, Merkez ilçe (Efeler) ile birlikte 17 ilçe bulunmaktadır. İlçeler sırasıyla, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar ve Yenipazar'dır. Planlamaya konu alan, İncirliova ilçesi, Yazıdere mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



AYDIN İLİ HARİTASI

cogrfyahaarita.com

İncirliova ilçesi, Aydın ilinin tarım ve tarıma bağlı sanayi işletmelerine dayalı bir ilçesidir. 2024 yılı ilçe nüfusu 57.483 kişidir. Yüzölçümü 214 km²'dir.

1- PLANLAMA ALANI

İmar planına konu alan; Ege Bölgesinde, Aydın ili, İncirliova İlçesi, Yazıdere Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu taşınmazların mülkiyeti Hazineye ait olup "Ham Toprak" vasfındadır. Taşınmazlar, "Hayvan Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi" olarak kullanılmak üzere İncirliova Belediyesi'ne tahsis edilmiştir.



Bahsedilen taşınmazlar “Sokak Hayvanları Barınağı Alanı” olarak planlanmıştır. Planlama Alanı Yazıdere mahalle merkezine yaklaşık 760m, İncirliova merkeze yaklaşık 5,5km ve Efeler’e 15km mesafede yer almaktadır.

İdari olarak planlama alanı; Aydın ili, İncirliova ilçesi, Yazıdere Mahallesi, tapunun 183 ada 1 parsel numarasında kayıtlı 886,13m² yüzölçümlü ham toprak vasıflı arazide ve tapunun 156 ada 4 parsel numarasında kayıtlı 5737,00m² yüzölçümlü ham toprak vasıflı arazide (toplam 6623,13m² yüzölçümlü ham toprak vasıflı arazide) “Sokak Hayvanları Barınağı Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

2- FİZİKSEL YAPI

a-Jeolojik Yapı: Aydın İli, İncirliova İlçesi, Yazıdere Mahallesi, 156 ada 4 parsel ile 183 adal parsel için İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, İlhan ADIYAMAN tarafından hazırlanmış, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 16.07.2025 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporun SONUÇ VE ÖNERİLER bölümünde belirtilen koşullara söz konusu tesisin planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.

Yapılan çalışmalar ve analizler sonucunda, sıvılaşmanın meydana gelebileceği, meydana gelebilecek sıvılaşmanın mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından parsel sahasının tamamı “**Deprem Tehlikesi Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar**” kapsamında değerlendirilmiştir.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından **Önlemlenilen Alanlar 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenilen Alanlar** sınıfında yer almaktadır.

b-Akarsular ve Taşkın Alanları: DSİ 21. Bölge Müdürlüğü’nün 3485679 sayılı yazısında söz konusu taşınmazların Kuruma ait herhangi bir içmesuyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadıkları herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadıkları, İdareye ait işletme aşamasındaki Aydın Ovası Sulaması sulama alanında kaldıkları, batısından ve güneyinden Aydın Ovası Sulaması A1 Ana Kanalının taşınmazların

doğusundan İkizdere Çayının geçtiği ve taşınmazların kuzeyinde Aydın Ovası Sulaması ŞP1 - Y7A kanalet hattının yer aldığı, 183 ada 1 parselin İkizdere Çayı sedde üzerinde olduğu, 156 ada 4 parselin içerisinden İkizdere Çayı servis yolunun geçtiği, 183 ada 1 parselin sedde üzerinde olmasından dolayı ileride yapılacak olan makinalı temizlik Çalışmalarına ve olası taşkınlara yapılması muhtemel makineli müdahalelere engel teşkil edeceğinden hayvan barınağı yapılması Kurumca uygun görülmemektedir. 156 ada 4 Parselin içerisinden geçen İkizdere Çayı servis yoluna müdahalede bulunulmaması, Mevcut haliyle korunması, servis yolunun doğusunda herhangi bir imalat yapılmaması, olası taşkın Zararlarına karşı gerekli önlemlerin alınması, Kurum tesislerine herhangi bir müdahalede Bulunulmaması, katı veya sıvı herhangi bir atık atılmaması kanallardan izinsiz su çekilmemesi,7 Kasım 2019 tarih ve 30941 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren DSİ Genel Müdürlüğü Su Yapıları Koruyucu Güvenlik Tedbirleri Yönetmeliğine uyulması şartıyla, hayvan barınağı yapılmasında sakınca bulunmadığını bildirmiştir.

c-İklim: Aydın İli'nde Akdeniz ılıman iklimi hakimdir. Bu nedenle bölgede daha çok yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı iklim hüküm sürmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C derecedir ve 7.7°C (Ocak) ile 28.4°C (Temmuz) arasında değişir. En yüksek sıcaklık 1973 yılı Temmuz ayında 44.8°C, En düşük sıcaklık 1942 yılı Ocak ayında -15.1°C olarak gözlemlenmiştir.

Aydın'da yıllık ortalama toplam 596.8mm. Yağış düşmektedir. Kış ayları genellikle yağışlı geçmekte ve Aralık ayında 117.8mm'ye (max.) ulaşabilmektedir. Kar yağışı yok denecek kadar az olup ortalama kar yağışlı günler sayısı yılda 0,1 gündür. Ortalama karla örtülü gün sayısı yılda 0,2 gündür.

Aydın'da yıllık ortalama bağıl nem % 63'tür. Aralık ayında % 76'ya kadar yükselen bu değer Temmuz ayında % 47'ye kadar düşmektedir. En düşük bağıl nem yılda % 4'dür. Aydın'da rüzgâr durumu incelendiğinde, yıllık ortalama esme sayısı itibariyle hâkim rüzgâr yönlerinin Güney, Kuzey ve Batı-güney-batı; esme hızı itibariyle ise Batı-güney-batı, Kuzey ve Güney olduğu anlaşılmaktadır.

3- İLGİLİ KURUM ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

AYDIN VALİLİĞİ, SAĞLIK İL MÜDÜRLÜĞÜ: 13.01.2025 tarih ve 265370342 sayılı yazısında; Söz konusu alanda planlanacak tesis ve alanların umumi hıfzıssıhha kanununun 250. Maddesinde göre hazırlanan “meskenlerin haiz olacakları sağlık şartlarına ait talimatnamede” belirtilen insan sağlığına zarar vermeyecek malzemelerden yapılması rutubete karşı tedbirlerin alınması ,yeterli havalandırma ve ışıklandırma sağlanması, yangın ve güvenlik tedbirlerinin alınması açılacak olan fosseptiklerin sağlık bakanlığının gerektirdiği husus ve yönetmeliklere uygun olarak inşa edilmesi kullanılacak, içme ve kullanma sularının yönetmeliğe uygun olarak tesis edilmesi evsel ve katı atıkların yönetmeliğe uygun olarak bertaraf edilmesi şartıyla söz konusu alanın mevzuat açısından bir sakınca taşımadığı belirtilmiştir.

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(AYDIN İL MÜDÜRLÜĞÜ) : 10.06.2024 tarihli ve 3633 sayılı yazısında; söz konusu alanda ilgili şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

Bila tarih ve sayılı yazısında; söz konusu parsellerde ilgili şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisinin bulunmadığı, imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

TEİAŞ (TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli): 10.06.2024 tarihli ve E-98234473-045.01-2515726 sayılı yazısında; söz konusu alanda ilgili şirket sorumluluğunda herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığı bildirilmiştir.



Bila tarih E-3386330 sayılı yazısında; söz konusu parseller üzerinde Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı bildirilmiştir.

AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (ASKİ): 08.01.2025 tarihli ve E-56508284-045.01-120423 sayılı yazısında; söz konusu alan içerisinde ilgili idareye ait bir altyapı tesisi, yatırım veya proje çalışmasının bulunmadığı ancak söz konusu alan içerisinde ilgili idareye ait bir yapıya rastlanması durumunda zarar verilmeden ilgili idareye bilgi verilmesi hususu belirtilmiştir. Söz konusu alanda oluşacak atık suların bertarafı ilgili idarenin belirttiği atık suların kanalizasyon şebekesine deşarj yönetmeliğine uygun olarak yapılması gerektiğini, plan çalışması ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesinin uygun görüleceği bildirilmiştir.

AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANLIĞI: 10.01.2025 tarihli ve E-243578 sayılı yazıda; söz konusu alan ilgili kurum tarafından incelenmiş olup ilgili kurumun sorumluluğunda olan, yatırım programında mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan bir tesis bulunmadığı Büyükşehir Belediyesi İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak olan kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI (UKOME): 24.01.2025 tarihli ve E-245868 sayılı yazıda; söz konusu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 uygulama imar planı yapılabilmesi için yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi Alınması zorunlu olduğundan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacağı Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanmaması gerektiğini plan notlarında belirtilmesi hususunda bulunulmuştur. Plan çalışması ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesinin uygun görüldüğü bildirilmiştir.

AYDIN İL JANDARMA KOMUTANLIĞI : 13.01.2025 tarihli ve E-89948411-756.99-35590651 sayılı yazıda; söz konusu alan üzerinde Jandarma Genel Komutanlığına Tahsisli taşınmazların bulunmadığı bildirilmiştir.

AYDIN İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ : 13.06.2024 Tarihli ve E-49425318-115.01-14687456 sayılı yazısında; Söz konusu alanla ilgili olarak yapılan inceleme sonucunda, bahsedilen taşınmazların İl Mera Komisyonunun 22.03.2023 tarih ve 2023/05 sayılı Kararı ile "Evcil Hayvan Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi" yapılmak üzere, 4342 sayılı Mera Kanununun 14/c maddesi kapsamında tahsis amacı değişikliği yapıldığı; bu kapsamda İl Mera Komisyonu Kararı gereğince, Yazıdere Mahallesi'nde bulunan 156 ada 4 ve 183 ada 1 parsel numaralı taşınmazlarda "Evcil Hayvan Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi" kurulması işlemlerinde İl Müdürlüğüne sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ: 03.06.2024 tarihli ve E-52623597-165.02.04-5227251 sayılı yazıda; söz konusu alanda ilgili müdürlüğün arşiv kayıtlarında taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya koruma alanı içerisinde kalmadığı ve korunması gereken taşınmaz kültür varlığı olmadığı, Söz konusu alanda 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu kapsamında kültür varlıkları açısından bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Bila tarih ve E-7439337 sayılı yazısında; 05.06.2023 tarih ve 2088123 sayılı uzman raporunda, söz konusu taşınmazlarda yapılan yüzey incelemesinde kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya koruma alanı içerisinde kalmadığı ve korunması gereken taşınmaz kültür varlığı olmadığı, Söz konusu alanda 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu kapsamında kültür varlıkları açısından bir sakınca bulunmadığı, ancak taşınmaz üzerinde yapılacak her türlü iş ve işlem esnasında taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir.



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ: 14.06.2024 tarihli ve E-92276497-000-9716355 sayılı yazıda; söz konusu alanla ilgili olarak, 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 Varlığı içermediği görüldüğü, Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulması gerektiği. Söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında görüşün Aydın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünden istenmesi gerekmektedir. Söz konusu alanlar 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kaldığı Evcil Hayvan Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi sokak hayvanlarına yönelik olduğundan ve Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliğinin ekli listelerinde yer almadığından Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmeliğe göre yerleşim alanına asgari mesafe şartı bulunmadığı, Evcil Hayvan Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi kurulduğunda zeminin yıkanmasından veya çalışanların kullandığı lavabo ve tuvaletlerden kaynaklanan atıksuyun atıksu altyapı tesisine verilmesi, bunun için ASKİ'den atıksu altyapı tesisi bağlantı izin belgesi alınması ya da atıksuların kesinlikle alıcı ortama verilmeden sızdırmaz bir fosseptikte biriktirilerek, vidanjörle çektirilmesi ve en yakın arıtma tesisi ile sonlanan atıksu altyapı tesisine verilmesi gerektiği Söz konusu taşınmazın Dere Yatağında yer alması nedeniyle, konu ile ilgili olarak öncelikle Rehabilitasyon Merkezi Devlet Su İşleri 21.Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması; yapılması düşünülen Evcil Hayvan Bakım " yapısı için, İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında, ilgili idaresi tarafından mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan " uygundur " görüşü, izni ve onayları alınarak 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapılması ve ilgili iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Bila tarih ve E-13924339 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazlar Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında; **“Tarım Arazisi ve Sulama Alanı”** lejantında kaldığı,

Çevre Düzeni Planının 7.2., 7.43., 8.3.1., 8.3.2., 8.3.5., hükümlerine uyulması gerektiği, Sokak Hayvanları Barınak Alanı faaliyeti için Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında çevre izni alma yükümlülüğünün bulunmadığı, söz konusu alanların 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmadığı, 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 Varlığı içermediği görüldüğü, Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulması gerektiği, bahsedilen parsellerde İmar Planlarının Çevre Düzeni Planı hükümleri, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Kanunu ve İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri kapsamında ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat kapsamında ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izni ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

İL KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ: 17.01.2025 tarihli ve E-179218 sayılı yazıda; söz konusu parseller için Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (A.R.A.A.D.) yazılım sisteminde 16.01.2025 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 taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı belirtilmiştir.

ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ AYDIN ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ : **10.01.2025 tarihli E-48413721-255.01.01[255.01.01]-14348671 sayılı yazıda;** ilgili olan müdürlükçe söz konusu alan üzerinde ilgili parsellerin ormanla ilişkisi olmadığı ve imar planı yapılmasında ormancılık açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

AYDIN TİCARET İL MÜDÜRLÜĞÜ: 29.01.2025 tarihli ve E-55603272-045.99-00105659210 sayılı yazıda; ilgili yazıda müdürlükçe söz konusu taşınmazlarla ilgili 23.01.2025 tarihinde mahallinde yapılan inceleme neticesinde; taşınmazların üzerinde Bakanlığımız ve İl



Müdürlüğümüzün herhangi bir yatırım veya tasarrufu bulunmamakta olup Müdürlükçe arazi ile ilgili herhangi bir değerlendirme yapılmadığı bildirilmiştir.

AYDIN YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI, DOĞAL KAYNAKLAR RUHSAT VE KÜLTÜR VARLIKLARI MÜDÜRLÜĞÜ: 20.01.2025 tarihli 20.01.202516615309000113824 sayılı yazıda; ilgili müdürlükçe söz konusu alanda “Belediye Hizmet Alanı (Hayvan Barınağı)” kullanımı projesi için 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama imar planı hazırlanmasında, herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAŞKANLIĞI (BOTAŞ) EGE İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ: 06.01.2025 VE 43940819-405.02.99-E.3047793 sayılı yazıda; BOTAŞ Teknik Emniyet Ve Çevre Yönetmeliğine Göre Söz Konusu Alanda ilgili kuruma ait doğalgaz alt ve üstyapı tesislerinin bulunmadığı hazırlanacak olan "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

DEVLET SU İŞLERİ (DSİ) 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ : 03.01.2025 tarihli ve E-83248050-754-3485679 sayılı yazıda; söz konusu taşınmazların ilgili idareye ait bir içmesuyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı herhangi bir derenin akışına engel olmadığı ilgili kuruma ait işletme aşamasındaki aydın ovası sulama kanalında kaldığı taşınmazların doğusundan İkizdere çayının geçtiği kuzeyinde kanalet hattının yer aldığı 183 ada 1 parselin İkizdere Çayı seddesi üzerinde olduğu 156 ada 4 parselin içerisinde İkizdere servis yolunun geçtiği belirtilmiştir. 183 ada 1 parselin sedde üzerinde bulunmasından dolayı ileride yapılacak olan makineli temizlik çalışmalarına engel teşkil edeceğinden hayvan barınağı yapılması ilgili idarece uygun görülmediği, 156 ada 4 parselin içerisinde geçen İkizdere servis yoluna bir müdahalede bulunulmaması servis yolunun doğusunda bir imalat yapılmaması olası taşkın riskine karşın gerekli önlemlerin alınması ilgili kurumun tesislerine bir müdahalede bulunulmaması ilgili idarenin yönetmelik şartlarına uyulması durumunda 156 ada 4 parsel üzerinde hayvan barınağı yapılmasında ilgili idarece imar izni açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Bila tarih E-6437492 sayılı yazısında; yapılan inceleme sonucunda 03.01.2025 tarih ve E-83248050-754-3485679 sayılı kurum görüşlerinin geçerli olduğu, ilave edilecek bir konu bulunmadığı bildirilmiştir.

ENERYA GAZ DAĞITIM A.Ş.: 09.01.2025 tarihli ve 2025.2100.01 sayılı yazıda; söz konusu alan için ilgili şirket tarafınca bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

TÜRK TELEKOMÜNİASYON A.Ş.: 08.07.2024 tarihli TT.50170788 - 100 -197879 sayılı yazıda; söz konusu alanda ilgili şirketin altyapı ve programa alınan bir yatırım planı olmadığı belirtilmiş şirketçe yürütülen radyo-link(gsm) hizmetleri açısından bir problem teşkil etmediği bildirilmiştir.

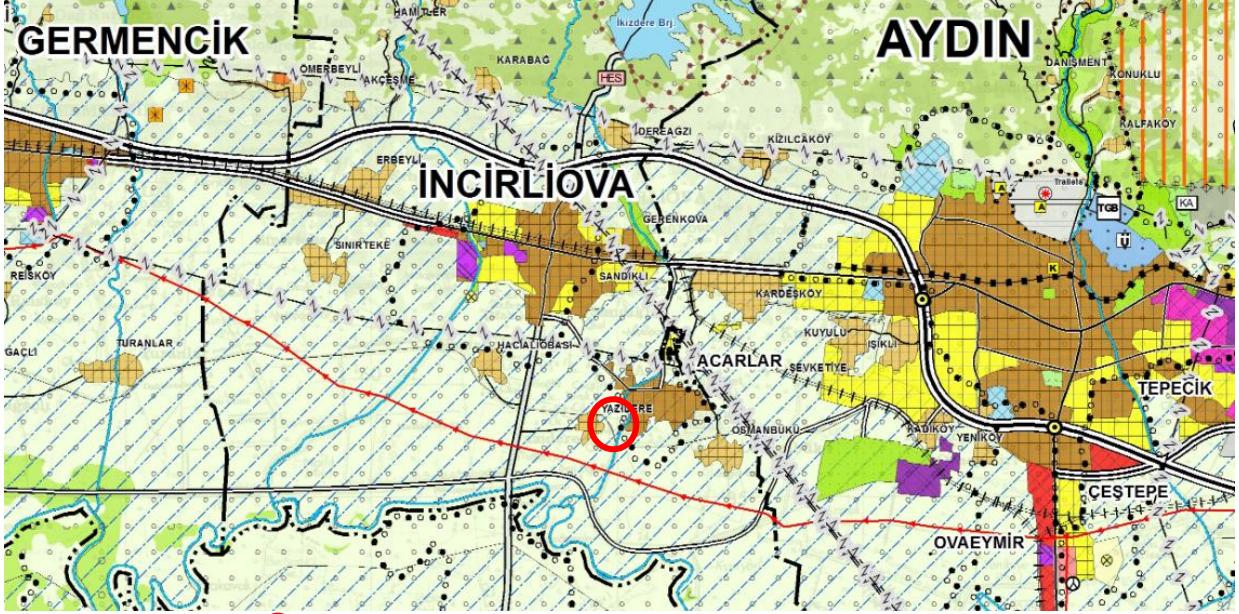
16.10.2025 tarih ve TT-307472 sayılı yazısında; söz konusu parsellerde şirkete ait altyapı bulunmadığı bildirilmiştir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü: Bila tarihli E-14153470 sayılı yazıda; söz konusu parsellerin Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; “Tarım Arazisi ve Sulama Alanı” olarak tanımlı bölgede kaldığı, ayrıca alanın büyük ova koruma alan sınırı içinde kaldığı belirtilmiştir.

ÇDP'nin 7., 7.2., 7.19., 7.43., plan hükümlerine uyulması gerektiği, bu kapsamda faaliyete ilişkin iş ve işlemlerin Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, ilgili İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum görüşleri ile birlikte meri mevzuat hükümleri doğrultusunda yürütülmesi gerektiği bildirilmiştir.

4- PLANLAMA KARARLARI

Üst Ölçekli Plan Kararları: Aydın, Muğla, Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanı Aydın M-19 paftasında “**Tarım Arazisi**”, “**Sulama Alanı**”, “**Nehir/Dere**” lejantında kalmaktadır.



○ 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Planlama Alanı

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı (Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından hazırlanan 27.04.2009 tarih ve 635 sayılı Makam Olur'u uyarınca Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğünce 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'un 2 (h) ve 10 (c) maddeleri ve 5491/2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9(b) maddesi uyarınca 05.07.2011 tarihinde değişerek kesinleşmiştir. Planlama alanında, Aydın Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı haricinde herhangi bir üst ölçekli plan bulunmamaktadır.

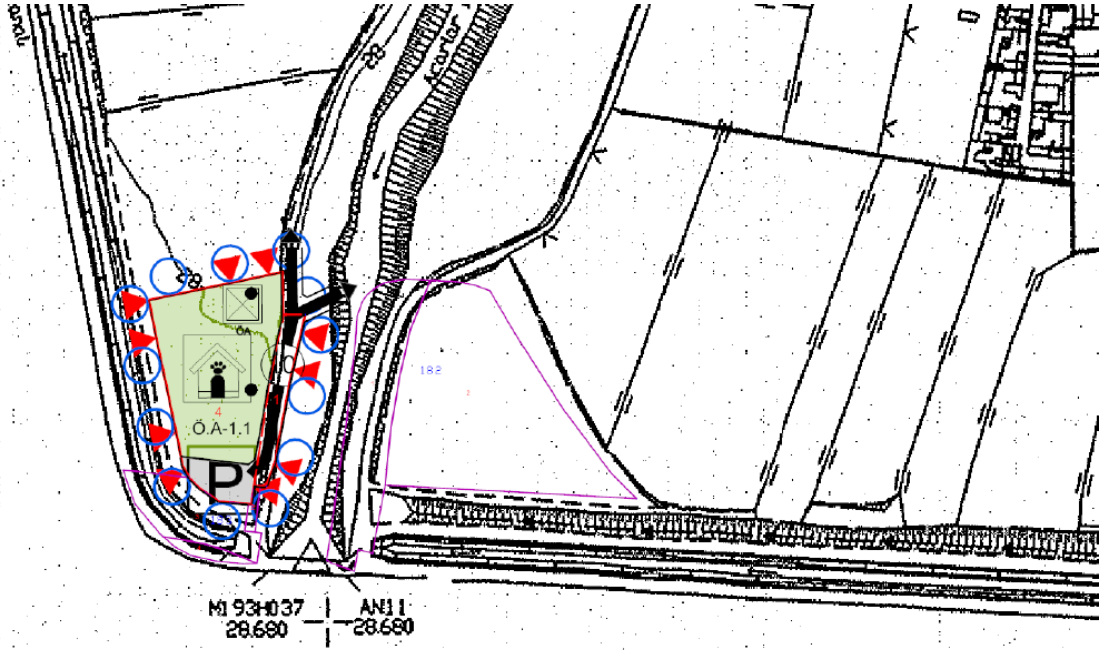
Alt Ölçekli Plan Kararları: Aydın İli, İncirliova İlçesi, Yazıdere Mahallesi 156 ada 4 parselde ve 183 ada 1 parselde alt ölçek bir plan bulunmamaktadır.

8- NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

İncirliova İlçesi, Yazıdere Mahallesinde kayıtlı tapunun, 183 ada 1 parsel ve 156 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar Hayvan Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi kullanılması amaçlı İncirliova Belediyesi'ne tahsis edilmiştir. Hayvanların bakımı ve rehabilitasyonu için “**Sokak Hayvanları Barınağı Alanı**” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ardından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Sokak Hayvanları Barınağı Alanı**” arazi kullanım kararı getirilmiştir.

Sokak Hayvanları Barınağı Alanına ulaşım, 183 ada 1 parselde ve 156 ada 4 parselin doğusundan 10m genişliğindeki taşıt yolu ile sağlanmıştır. Planlanan taşıt yolu 156 ada 4 parselin güneyinde otopark alanı ile sonlandırılmıştır. Ayrıca Devlet Su İşleri (DSİ) 21. Bölge Müdürlüğü'nün 03.01.2025 tarih ve E-83248050-754-3485679 sayılı yazısında 183 ada 1 parselin İkizdere Çayı seddesi üzerinde bulunmasından dolayı “Sokak Hayvanları Barınağı Alanı” olarak planlanmasının uygun olmadığı belirtildiğinden barınak alanına ulaşım sağlanabilmesi için 10m genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmıştır.

Bu nazım plan kararları 1/5000 ölçekli Acarlar (Aydın) halihazır paftası üzerine işlenerek Nazım İmar Planı hazırlanmış olup, Aydın Büyükşehir Belediyesine onaylanması için sunulmuştur. 08.01.2026 tarih ve 12 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanmıştır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

9- UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

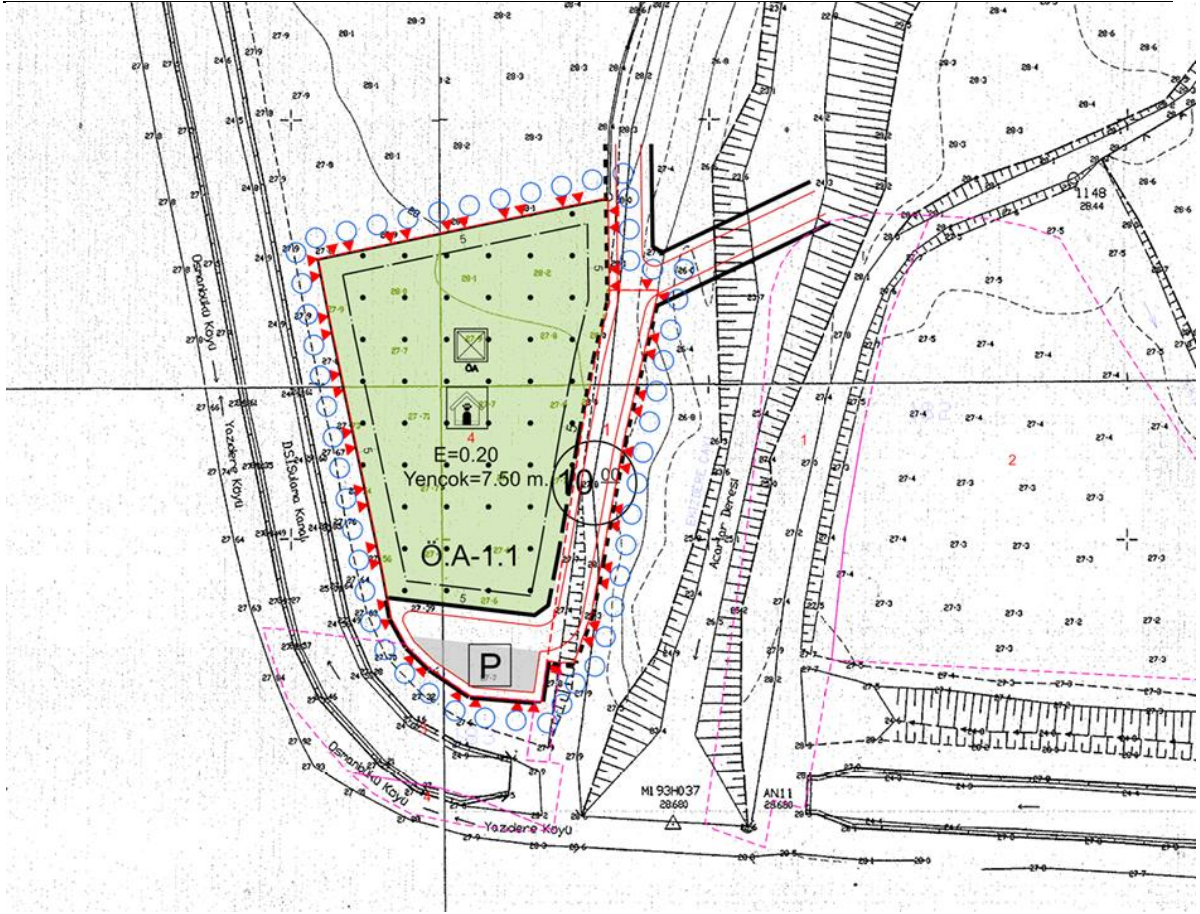
İncirliova İlçesi, Yazıdere Mahallesi'nde kayıtlı tapunun, 183 ada 1 parsel ve 156 ada 4 parsel numaralı taşınmazlarda hayvanların bakımı ve rehabilitasyonu için “**Sokak Hayvanları Barınağı Alanı**” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan Sokak Hayvanları Barınağı Alanına ulaşım, 183 ada 1 parselde ve 156 ada 4 parselin doğusundan 10m genişliğindeki taşıt yolu ile sağlanmıştır. Planlanan taşıt yolu 156 ada 4 parselin güneyinde otopark alanı ile sonlandırılmıştır. Ayrıca Devlet Su İşleri (DSİ) 21. Bölge Müdürlüğü'nün 03.01.2025 tarih ve E-83248050-754-3485679 sayılı yazısında 183 ada 1 parselin İkizdere Çayı seddesi üzerinde bulunmasından dolayı “Sokak Hayvanları Barınağı Alanı” olarak planlanmasının uygun olmadığı belirtildiğinden barınak alanına ulaşım sağlanabilmesi için 10m genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmıştır.

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan Uygulama İmar Planı, plan kararları 1/1000 ölçekli Acarlar (Aydın) halihazır paftası üzerine işlenmiştir.

Önerilen arazi kullanım değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Planlama Alanı Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım Fonksiyonu	Alan (m ²)	Oran (%)
Sokak Hayvanları Barınağı Alanı	5061,86	76,43
Yol+Otopark	1561,27	23,57
T O P L A M	6623,13	100,00



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

10- PLAN NOTLARI

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANIP, KAMU LEHİNE AYRILAN ALANLAR TERK EDİLMEYEN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- SİĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 2872/5491 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- TESİS ALANINDA 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU KAPSAMINDA HERHANGİ BİR BULUNTU VE BULGUYA RASTLANILMAMIŞTIR. TESİSİN YAPIMI SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLECEKTİR.
- UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNUNUN 250. MADDESİNE GÖRE HAZIRLANAN "MESKENLERİN HAİZ OLACAKLARI SAĞLIK ŞARTLARINA AİT TALİMATNAMEYE", "LAĞIM MECRASININ İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE AÇILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK", "İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ" YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
- AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN, ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN YERLERDE ATIKSU DEŞARJ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI, ATIK SU MİKTARINI KARŞILAYACAK ÖLÇÜLERDE YAĞ TUTUCU VE İZGARA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

8. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞINDAN GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHİ İNŞAAT BAŞLATILAMAZ.
9. AYDIN VALİLİĞİ, İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.01.2025 TARİH VE 265370342 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
10. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DSİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 3485679 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULACAKTIR.
11. PLANLAMA ALANINDA YAPI YOĞUNLUĞU EMSAL (E)=0.20 YAPI YÜKSEKLİĞİ $Y_{en\check{c}ok}=7.50$ METREDİR.
12. 16.07.2025 TARİHİNDE İL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.
13. İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLAR İÇİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

11- SONUÇ

Aydın ili, İncirliova ilçesi, Yazıdere Mahallesi, tapunun 183 ada, 1 parsel ve 156 ada 4 parsel numaralarında kayıtlı toplam $6623,13m^2$ yüzölçümlü ham toprak vasıflı taşınmazlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, **“Sokak Hayvanları Barınağı Alanı”** arazi kullanım kararı getirilmiştir. Barınak Alanına ulaşım için Taşıt Yolu ve Otopark Alanı planlanmıştır.

Yukarıda belirtilen plan kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Mer'i mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi b) fıkrası gereği Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacaktır.

AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı

Mürşide BEYGİRCİ
Şehir ve Bölge Plancısı