



AYDIN İLİ
İNCİRLİOVA İLÇESİ
İNCİRLİOVA MAHALLESİ 0 ADA 7892 ve 7893
NOLU PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Aydın İli İncirliova İlçesi İncirliova Mahallesi 0 Ada 7892 ve 7893 Nolu Parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 10 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMAMANIN AMACI.....	2
3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU.....	4
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU	5
5. PLANLAMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU.....	6
6. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	7
7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU.....	7
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	8

ŞEKİLLER

Şekil 1. Aydın İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü.....	3
Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası	4
Şekil 5. Planlama Alanın 2022 yılı Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 6. Parselin yerleşime uygunluk haritasındaki yeri	6
Şekil 7. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu.....	6
Şekil 8. 23.07.2019 onaylı 1/5000 ölçekli NİP.....	7
Şekil 10. 07.01.2008 onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	9

1. PLANLAMANIN AMACI

Aydın ili İncirliova ilçesi, İncirliova mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan ve İçişleri Bakanlığı'na tahsisli 0 ada 7892 ve 7893 parsel no.lu taşınmazlar, Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamı'nın 10.09.2021 tarih ve 1706598 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Aydın ili, Anadolu yarımadasında, Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzey sınırında İzmir ve Manisa ili, doğu sınırında Denizli ili ile güneyinde Muğla iliyle komşuluğu bulunmaktadır. Şehrin batı sınırını ise Ege Denizi oluşturmaktadır. İncirliova ilçesi, şehrin iç kısmında yer almakta olup Aydın il merkezine yaklaşık 13 km mesafede yer almaktadır. Aydın il merkezinin batısında yer almaktadır.

Aydın ili, İncirliova ilçesinde bulunan planlama alanı, İncirliova merkezde İncirliova mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe merkezinin batı çıkışında kentin gelişme aksı üzerinde D-550 Karayolu ile Yalkı deresi'nin kesiştiği bölümde yer almaktadır.



Şekil 1. Aydın İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Aydın ili, İncirliova ilçesi, İncirliova Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 0 ada 7892 ve 7893 nolu parselleri kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 562,109.750 ve X: 4,191,643.626 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde M-19-A-15-D-4-A, M-19-A-15-D-4-C, M-19-A-15-D-4-D paftalarında kalmaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu

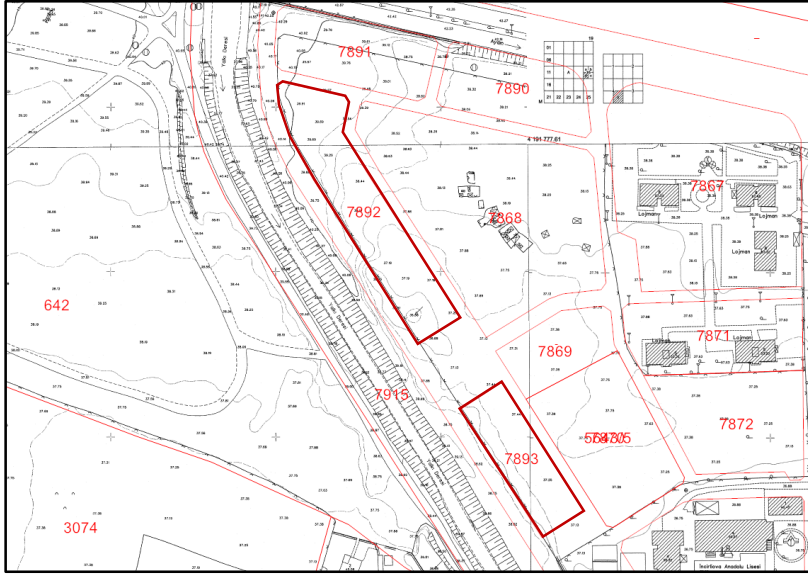


Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Aydın ili, İncirliova ilçesi, İncirliova Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 0 ada 7892 ve 7893 parsellerin sınırından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü **8.051,00 m²** dir. Parselin Mülkiyeti Maliye Hazinesi üzerinde olup İçişleri Bakanlığı'na tahsis edilmiş iken anılan protokol kapsamında "rezerv yapı alanı" olarak belirlendiğinden tahsisi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'ne geçmiştir.

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
0/7892	Maliye Hazinesi	5.281,00
0/7893	Maliye Hazinesi	2.770,00
Toplam		8.051,00



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Planlamaya konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir tesis veya yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil 5. Planlama Alanın 2022 yılı Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Aydın ili, İncirliova ilçesi, İncirliova Mahallesi 50 ada 12 parsel üzerinde halihazırda 31.01.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "Aydın İli, İncirliova İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" bulunmaktadır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu planlama alanının Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1) lejandına kaldığı görülmektedir. Buna göre;

Önemli Alan 1.1 (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar):

İnceleme alanında geniş yer kaplayan alüvyal yelpaze bitiminde topoğrafik eğim %0-10 arasındadır. Yeraltı suyu seviyeleri 9,00-16,00 m aralığındadır. Alüvyon Yelpazesinde açılan sondajların 35'inde SK-16, 17, 18, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 nolu kuyularda analizlere göre sıvılaşma tehlikesi belirlenmiştir. Sıvılaşma problemi alüvyon yelpazesi birimlerinin litolojik özellikleri, yanal ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiğinden tane boyu dağılımı, sıklık, yeraltı suyu derinliğine bağlı olarak görülmektedir. Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1.1. simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, şişme, Oturma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir.
- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, 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 açılmak 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 dayattım parametreleri artırılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hain' titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Yürürlükte olan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır. - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir.

Plan kararları üretilirken çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Meri plan ve çevre plan kararları incelendiğinde eğitim alanları ve askeri alanların bulunduğu, konut alanlarında ise E:1.50 Yençok:15.50m yapılaşma koşullarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanının toplam büyüklüğü parsel büyüklüğü olan 8.051,00 m²'dir. Planlama alanı, Milli Savunma Bakanlığı'nın söz konusu alanda hizmet binası ihtiyacı kalmadığından bahisle anılan Protokole konu edilmiştir. İhtiyacın ortadan kalkmasıyla, planlama alanının "Askeri Alan" kullanımındaki alan kullanılmaz, atıl hale gelmiştir. Bu çerçevede, bahsedilen somut durum ve daha önce belirtilen çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri ile "Gelişme Konut Alanı" ve "Park Alanı" fonksiyonları önerilmiştir. Gelişme Konut Alanlarının yapılaşma koşulları çevresindeki konut alanlarıyla uygun olarak "E:1.50 Yençok:15.50m" olarak belirlenmiştir.

Bu çerçevede, önerilen plan değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonu ve donatı hesabı ise aşağıda detaylandırılmıştır. TÜİK'e göre Aydın ili 2020 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2,86'dır. Buna göre;

Öneri imar planı değişikliği ile 5.281,00 m² Gelişme Konut Alanı kararı getirilmiş, Emsal 1.50 olarak önerilmiştir. Bu kapsamda, kişi başına düşen ortalama inşaat alanı üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu;

- 5.281,00 (İnşaata konu konut alan) * 1.50 = 7,921.50 m² emsale esas konut inşaat alanı,
- 7,921.50 / 150 m² (konut büyüklüğü) = 53 adet konut
- 53 adet konut * 2,86 (Ort. Hanehalkı Büyüklüğü) = 151 kişi olarak hesaplanmıştır.

Diğer yandan kişi başı konut alanına göre yapılan hesaplama ile;

• 7,921.50 m² (emsale esas konut alanı) / 50m²(kişi başına düşen konut alanı yüzölçümü) =158 kişi olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda her iki yöntemle yapılan nüfus hesaplamasına göre, öneri nüfus ortalama 155 kişi bulunmaktadır. Böylece plan değişikliği teklifi ile 155 kişi kalıcı nüfus önerilmiş olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tabloya göre gereken kii başı yeşil alan miktarı en az 10 m² üzerinden hesaplandığında gereken alan 10 * 155 = 1.550,00 m² olarak bulunmaktadır. Bu nedenle ihtiyaç olan donatı miktarı, mevcut yeşil alan ve ulaşım ağıyla bağlantıyı ve ulaşılabilirliği iyileştirmek amacıyla, halihazır dokuyla uyumlu 2770,00 m² yüzölçümünde Park Alanı donatı olarak ayrılmıştır.

