



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

AYDIN İLİ
İNCİRLİOVA İLÇESİ
İNCİRLİOVA MAHALLESİ 9590, 7901, 7902 ve 7880
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU	3
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU	5
5. PLANLAMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU.....	6
6. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU	7
7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU	8
8. KURUM GÖRÜŞLERİ	8
9. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	9

ŞEKİLLER

Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu.....	2
Şekil 2. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü.....	3
Şekil 3. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası	4
Şekil 4. Planlama Alanın 2024 yılı Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 5. Parselin yerleşime uygunluk haritasındaki yeri	6
Şekil 6. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
Şekil 7. Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	7
Şekil 8. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	10

1. PLANLAMANIN AMACI

İdareimizce ülke genelinde yürütülen 250bin Sosyal Konut Projeleri kapsamında İncirliova Belediye Başkanlığı'nın toplu konut talebi doğrultusunda Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki 9590, 7901, 7902 ve 7880 parsellerde konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik alanın mekânsal planlarını hazırlamaktır.

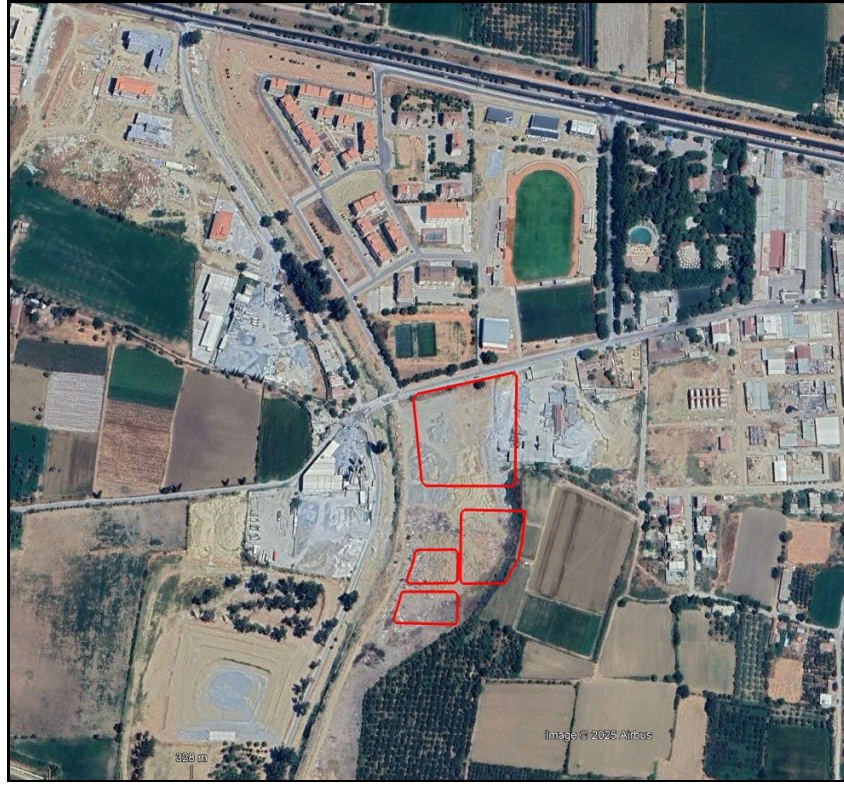
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Aydın ili, İncirliova ilçesinde bulunan planlama alanı, İncirliova merkezde İncirliova mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe merkezinin batısında kent merkezine yaklaşık 1.5 km mesafede Prof. Dr. Türkan Saylan caddesi ile Yalkı deresi'nin kesiştiği bölümde yer almaktadır.

Planlama alanı Aydın ili, İncirliova ilçesi, İncirliova Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 9590, 7901, 7902 ve 7880 parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı ülke pafta indeksinde M-19-A-15-D-4-C paftasında kalmaktadır.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu

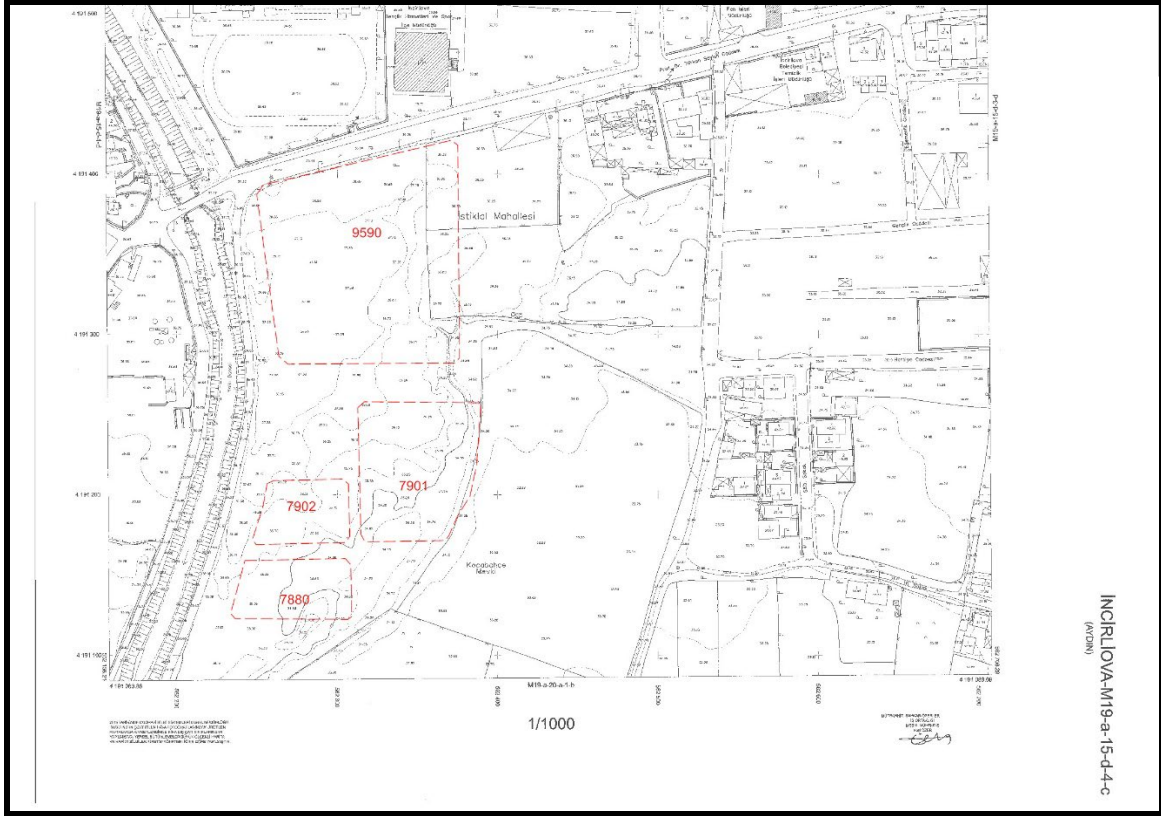


Şekil 2. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Aydın ili, İncirlioğa ilçesi, İncirlioğa mahallesi 9590, 7901, 7902 ve 7880 nolu parselleri kapsamakta olup 27.191 m² alanda plan değişikliği yapılmıştır.

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
9590	TOKİ	15.023,44
7901	TOKİ	6.007,00
7902	TOKİ	2.180,00
7880	TOKİ	2.632,00



Şekil 3. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Planlamaya konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir tesis veya yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil 4. Planlama Alanın 2024 yılı Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

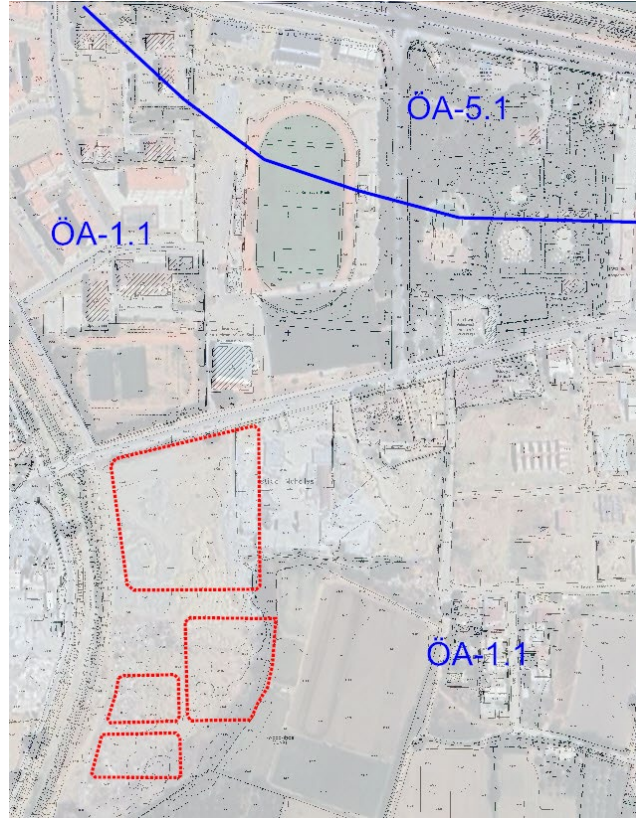
Planlamaya konu Aydın ili, İncirliova ilçesi, İncirliova Mahallesi 9590, 7901, 7902 ve 7880 nolu parselleri de kapsayan 31.01.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan “Aydın İli, İncirliova İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” bulunmakta olup söz konusu planlama alanı Yerleşime Uygunluk Haritalarında Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1) lejandında 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, sıkılık, 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), jeoteknik 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 dayatım 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.



Şekil 5. Parsellerin yerleşime uygunluk haritasındaki yeri

5. PLANLAMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU

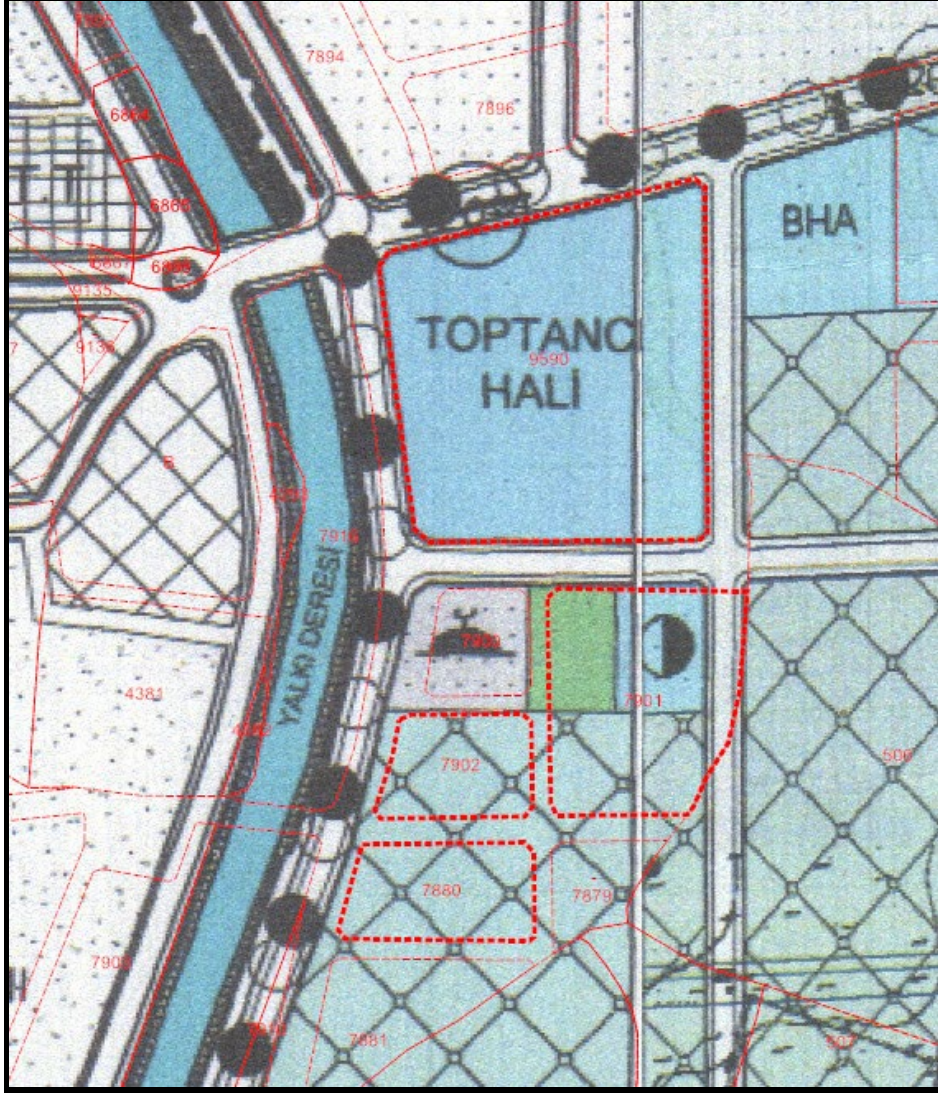
Planlama alanı 09.03.2011 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı”nda arazi kullanım kararları bakımından büyük kısmı “Kentsel Gelişme Alanı” geri kalan kısmı ise “Kentsel Yerleşik Alan” olarak tanımlı alanlarda kalmaktadır.



Şekil 6. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

6. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

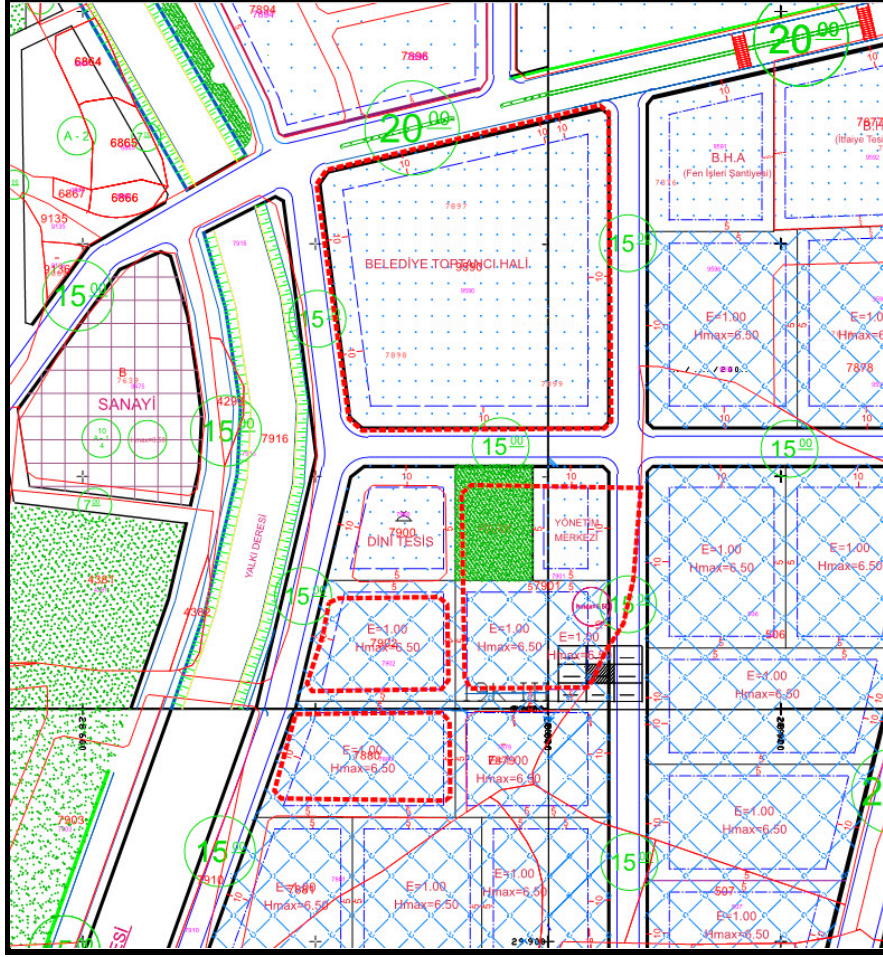
Planlama alanı; Aydın İncirliova Belediye Meclisi'nin 07.03.2012 tarih 20 nolu Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına göre "Toptancı Hali, Yönetim Merkezi, Tarımsal Tesis Alanı" kullanımındadır.



Şekil 7. Meri 1/5000 ölçekli NİP

7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanı, İncirliova Belediye Meclisi'nin 07.01.2008 tarihli ve 8 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planında “Belediye Toptancı Hali, Yönetim Merkezi, Tarımsal Tesis Alanı” kullanımındadır.



Şekil 8. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

8. KURUM GÖRÜŞLERİ

Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi 9590, 7901, 7902 ve 7880 Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında temin edilen kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki olan CD içerisinde yer almaktadır.

9. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

İdareimizce ülke genelinde yürütülen 250bin Sosyal Konut Projeleri kapsamında İncirlioğlu Belediye Başkanlığı'nın toplu konut talebi doğrultusunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki 9590, 7901, 7902 ve 7880 parsellerde konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak toplam 27.191m² alanda plan değişikliği hazırlanmıştır.

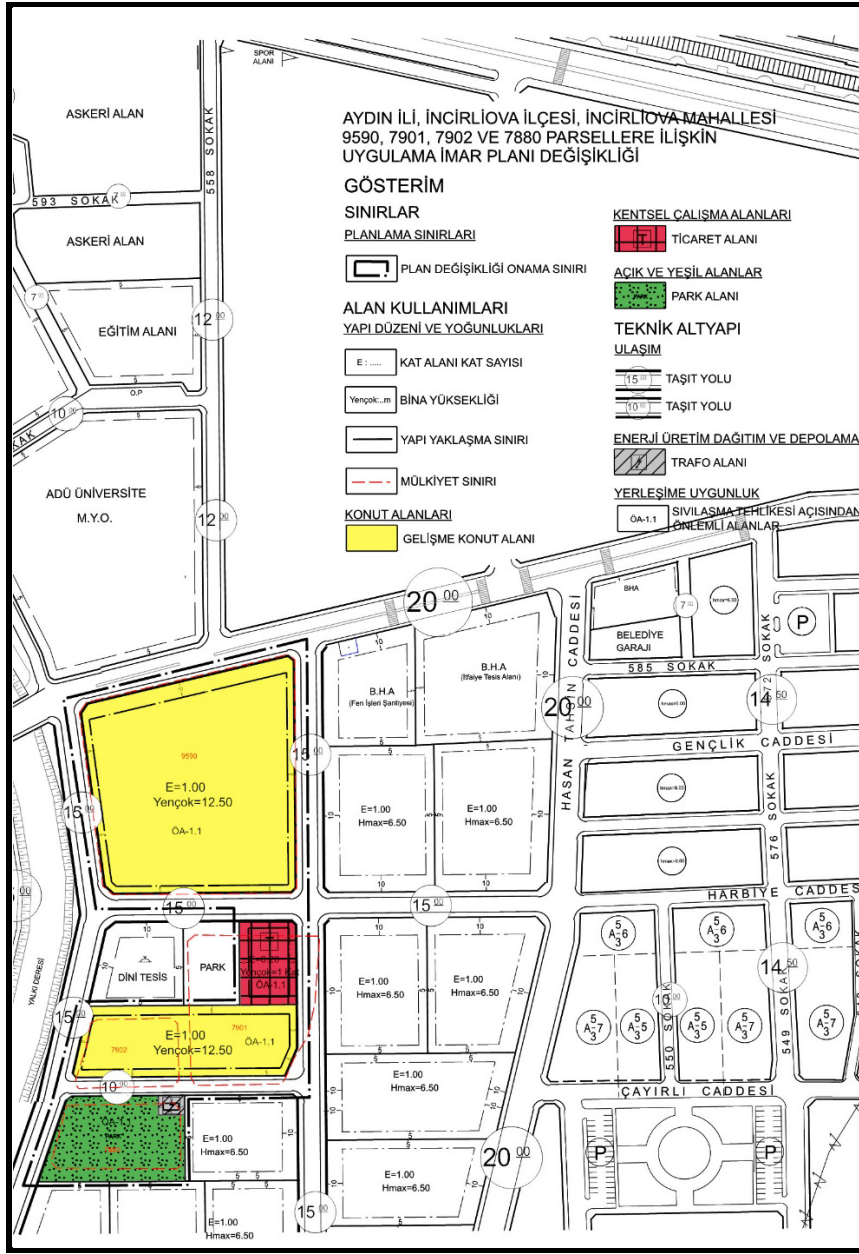
Bu kapsamda söz konusu alanda "Gelişme Konut Alanı", "Ticaret Alanı", "Park Alanı" ve Trafo Alanı fonksiyonları önerilmiştir. Gelişme Konut Alanında; "E:1.00 Yençok:12.50m", Ticaret Alanında; Emsal=0.20 Yençok:1 Kat yapılaşma koşulu belirlenmiştir.

Önerilen plan değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonu ve donatı hesabı ise aşağıda detaylandırılmıştır. TÜİK'e göre Aydın ili 2024 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2,7'dir.

Buna göre; öneri imar planı değişikliği ile 20.263 m² Gelişme Konut Alanı kararı getirilmiş, Emsal 1.00 olarak önerilmiştir. Bu kapsamda, kişi başına düşen ortalama inşaat alanı üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu;

- $20.263 \text{ (İnşaat alanı)} * 1.00 = 20.263 \text{ m}^2$ emsale esas konut inşaat alanı,
- $20.263 / 150 \text{ m}^2 \text{ (konut büyüklüğü)} = 135$ adet konut
- $135 \text{ adet konut} * 2,7 \text{ (Ort. Hanehalkı Büyüklüğü)} = 365$ kişi olarak hesaplanmıştır.

Plan değişikliği teklifi ile 365 kişi kalıcı nüfus önerilmiş olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tabloya göre gereken kişi başı yeşil alan miktarı en az 10 m² üzerinden hesaplandığında gereken alan $10 * 365 = 3.650 \text{ m}^2$ olarak bulunmaktadır. Planda 3.671 m² yüzölçümünde Park Alanı donatı olarak ayrılmıştır.



Şekil 1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

Alan Dağılım Tablosu

Meri Plan			Öneri Plan		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
Belediye Toptancı Hali	-	15.023	Gelişme Konut Alanı	1.00	20.263
Yönetim Merkezi	-	1.670	Ticaret Alanı	0.20	1.670
Tarımsal Tesis Alanı	1.00	10.498	Park Alanı		3.671
			Trafo Alanı		180
			Yol		1.407
Toplam		27.191	Toplam		27.191