



**YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12
SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3
EFELER/AYDIN**

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, KUYULU
MAH.**

**346 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

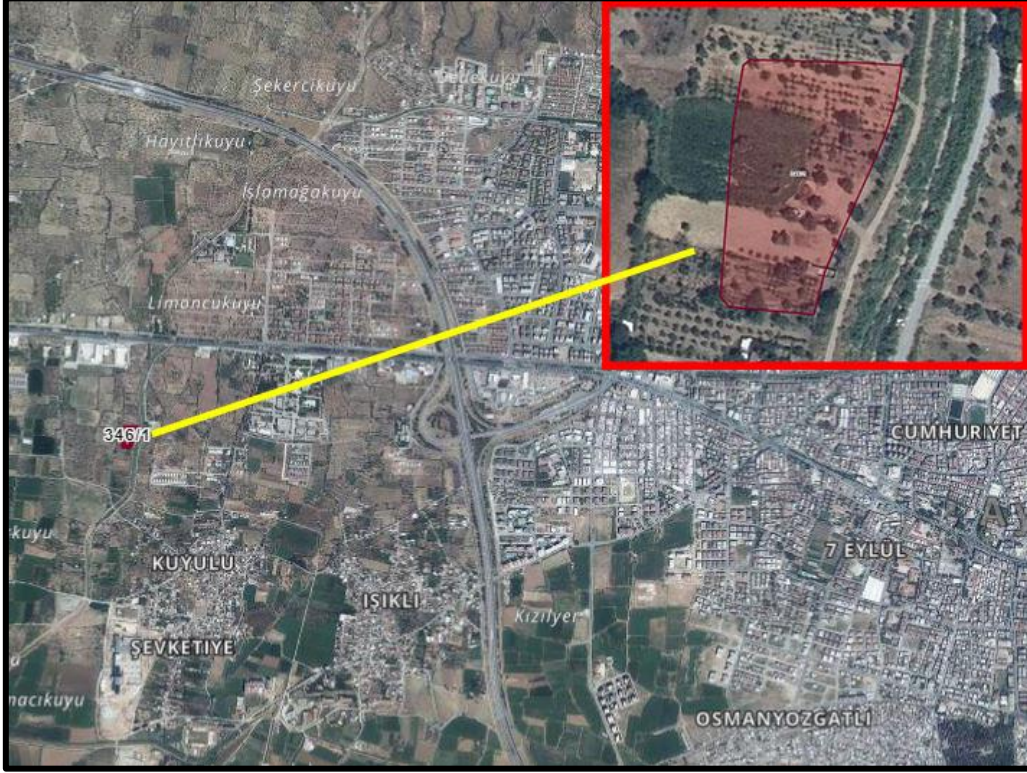
İÇİNDEKİLER

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	2
1.2.MÜLKİYET	2
1.3.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM	2
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI	4
2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	4
2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	4
2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	5
3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ	5

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 346 Ada 1 parsel Aydın kent yerleşmesinin batısında, D-550 karayolunun güneyinde E87'nin batısında yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

1.2. MÜLKİYET

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 346 Ada 1 parsel Hazinesinin özel mülkiyetinde olup 31.12.2024 tarih ve 11338625 no ile Milli Eğitim Bakanlığı'na 2 yıl süre ile tahsis edilmiştir. Tapu niteliği ilköğretim alanıdır.

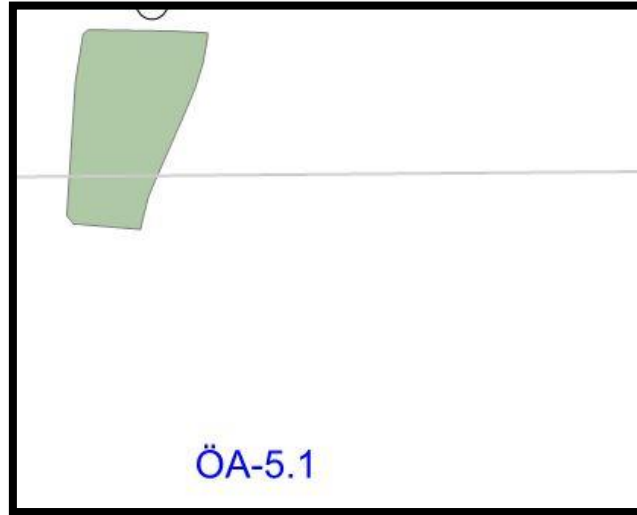
1.3. JEOLÖJİK- JEOTEKNİK DURUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 maddesinin 1.fıkrasının (d) bendine 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince **18.02.2019** tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında **planlama alanı Önlemleri Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda:

- *Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. Riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve*

gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütlerde ayrıntılı incelenerek gerekmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Alüvyal yelpaze ve alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sıvılaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısuyu ilk 10 m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sıvılaşma problemi irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinde geçen kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için taşkın ve sellenme yönünden mutlaka güncel dsi görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) Detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

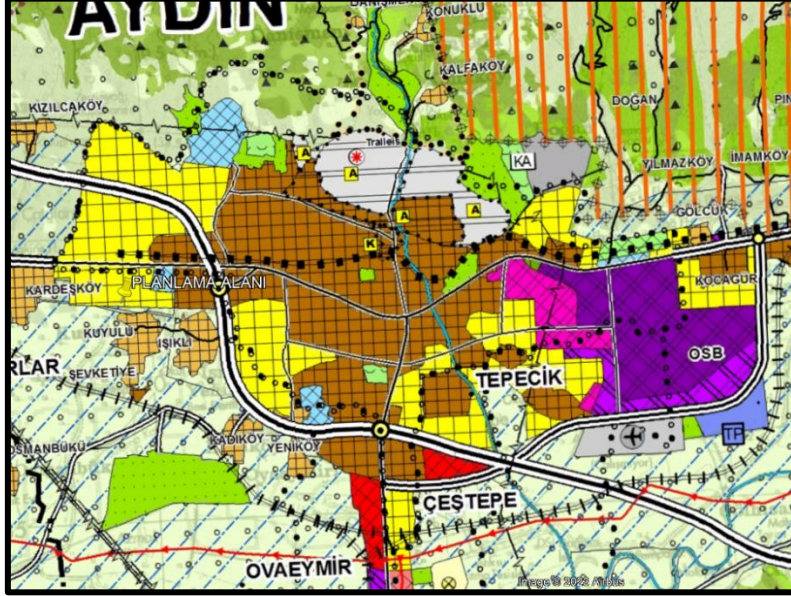


Şekil 2: Önemli Alan ve Sınıfı

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

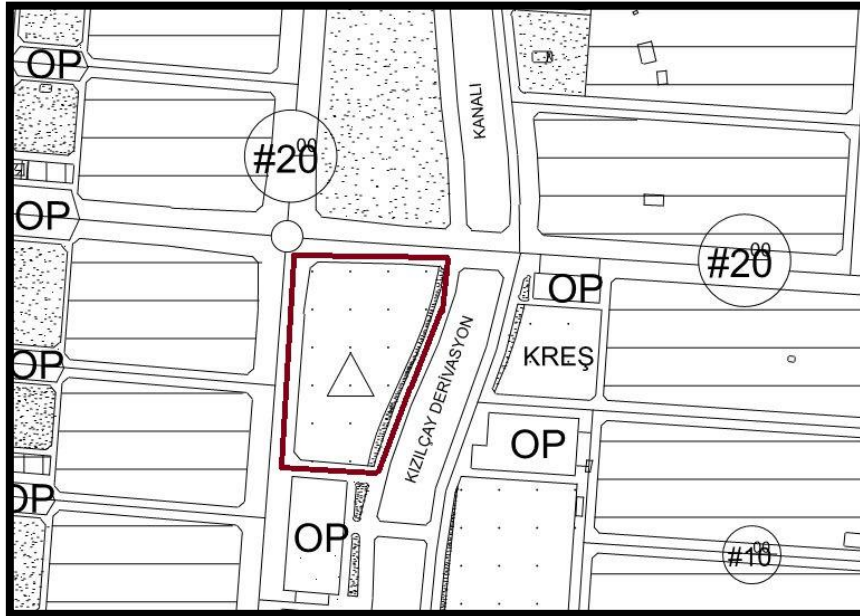
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 346 Ada 1 parsel için yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alan” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

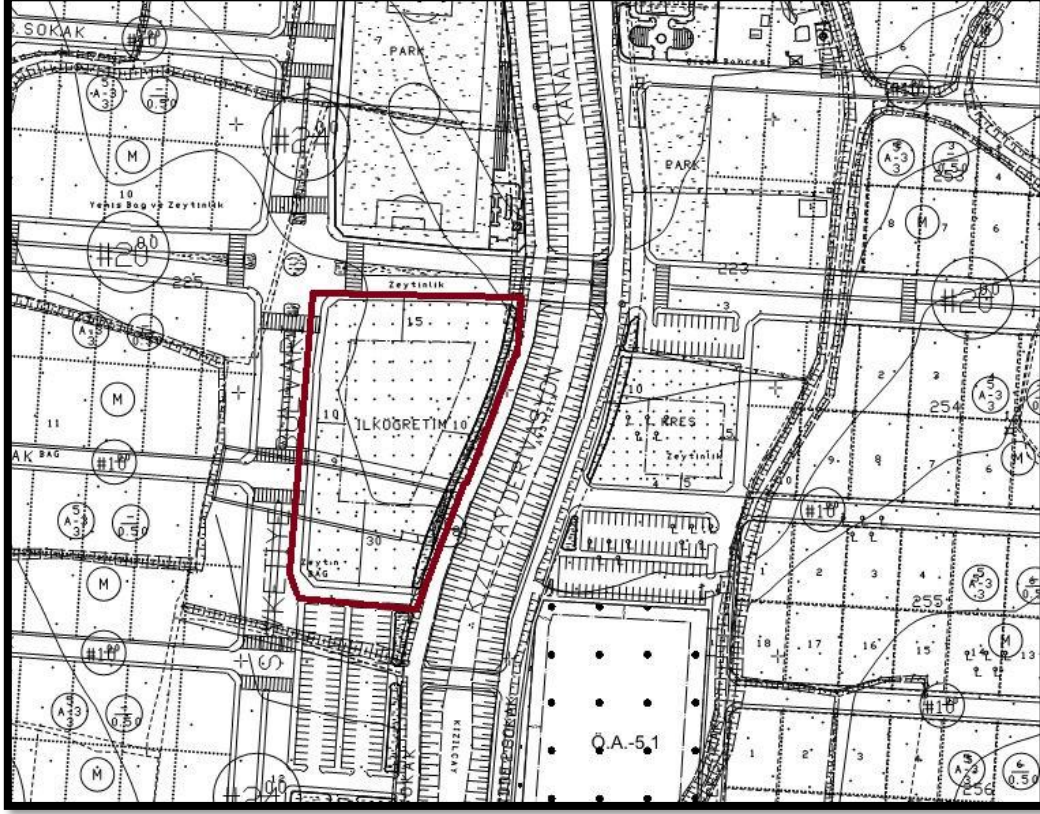
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 346 Ada 1 Parsel yürürlükte bulunan Aydın 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Temel Eğitim Alanı**” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 4: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 346 Ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında “İlköğretim Alanı” kullanım kararı bulunmakta yapılaşma koşulları belirlenmemiştir. Kuzeyden 15m, güneyden 30m, doğu ve batı yönlerinden 10m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.



Şekil 5: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

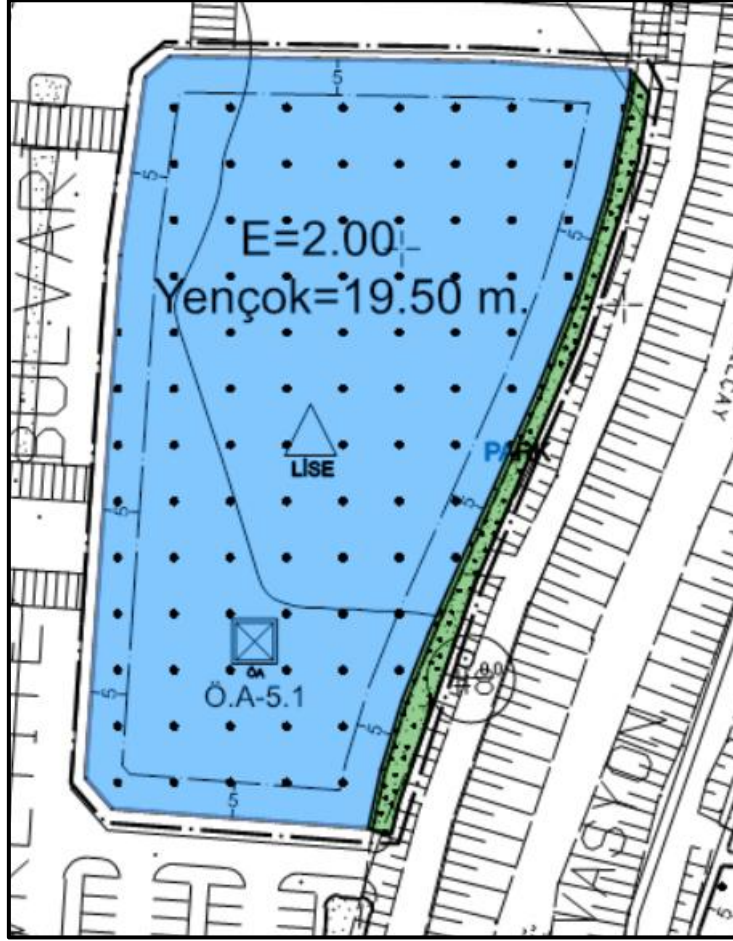
3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 346 Ada 1 Parsel için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na sunulmuş olup 265761 sayılı yazılarıyla söz konusu taşınmazın 6306 sayılı kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanında kalmakta olduğu ve hazırlanacak olan plan değişikliği dosyalarının Kanun hükmü uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 346 Ada 1 Parsel yürürlükte bulunan Aydın 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Temel Eğitim Alanı” kullanım kararı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında “İlköğretim Alanı” kullanım kararı bulunmakta olup yapılaşma koşulları belirlenmemiştir. Kuzeyden 15m, güneyden 30m, doğu ve batı yönlerinden 10m yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır.

Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, 346 Ada 1 Parsel 5870.15 m² olup Milli Eğitim Bakanlığı'na (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü) 31.12.2024 tarih 11338625 sayı ile 2 yıl süresince tahsis edilmiştir.

Planlama alanında Milli Eğitim İl Müdürlüğü'nün yatırım ve ihtiyacına cevap verecek şekilde düzenlemelerin yapılabilmesi ve kamu menfaati amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile her cepheden 5m bahçe mesafesi, E=2.00 ve Yençok=19.50m. yapılaşma koşulları olmak üzere "Lise Alanı" kullanım kararı getirilmesi düşünülmektedir.



Şekil 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri uygulama imar planı değişikliği üst ölçek **plan ana kararlarına uygun olduğu, 1/1000 ölçekli planın sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu değerlendirilmiştir.**