

**AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ,
SANDIKLI MAHALLESİ,
ADA NO: 150, PARSEL NO: 149'DA
KAYITLI TAŞINMAZA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI.....	2
1.1. MEKÂNSAL BİLGİLER.....	2
1.2. MÜLKİYET DURUMU	2
1.3. GENEL BİLGİLER.....	3
2. JEOLJİK YAPISI	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANIN MEVCUT İMAR PLANLANI AÇISINDAN İRDELENMESİ.....	10
3.1 PLANLAMA ALANININ AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İÇERİSİNDEKİ DURUMU.....	10
3.2. İNCİRLİOVA NAZIM İMAR PLANI.....	10
3.3. İNCİRLİOVA UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
4. PLANLAMA ÇALIŞMASINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİNİN İRDELENMESİ 12	
5. PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....	18
6. PLAN NOTLARI	20

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Plan çalışması yapılacak alanının yakın uydu görüntüsü.....	2
Şekil 2: Aydın İli'nin Ege Bölgesi'ndeki yeri	4
Şekil 3: Ege Bölgesi Fiziki Haritası	5
Şekil 4: Aydın İli ulaşım ağı	6
Şekil 5: İncirlioVA İlçesi'nin çevre yerleşmelere göre konumu	7
Şekil 6: İncirlioVA İlçesine İlişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Onaylamış Olduğu Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun Onay Sayfası	9
Şekil 7: Plan çalışması yapılan taşınmazın Çevre Düzeni Planı içerisindeki durumunu gösterir kroki, Kaynak: Atlas Web, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	10
Şekil 8: Plan Değişikliği Yapılan Alanın Mevcut Nazım İmar Planı İçerisindeki Durumu	11
Şekil 9: Plan Değişikliği Yapılan Alanın Mevcut Uygulama İmar Planı İçerisindeki Durumu	12
Şekil 10: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çalışması.....	19

1. PLANLAMA ALANI

1.1. MEKÂNSAL BİLGİLER

Planlama çalışması yapılacak alan Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sandıklı Mahalle sınırları içerisinde kalmaktadır. Uygulama İmar Planı değişikliği yapılacak alan tapunun Ada No: 150, Parsel No: 149'da kayıtlı taşınmazı kapsamakta olup; bu alan Mevzi koordinat sisteminde dikey (x): 29800-29900; yatay (y): 31000-31100 koordinatları arasında kalmaktadır. Ayrıca planlama alanı 1/5000 ölçekli 19M-4 imar paftasında kalmaktadır.



Şekil 1: Plan çalışması yapılacak alanının yakın uydu görüntüsü

1.2. Mülkiyet Durumu

Mülkiyetler	Alan büyüklükleri(m ²)
Özel	987,39 m ²
İncirliova Belediyesi	21,97 m ²
Toplam=	1009,36 m²

Plan değişikliği yapılan alandaki mülkiyetlere bakıldığında 987,39 m²'lik büyük bir bölümünün özel mülkiyete ait olduğu ve 21,97 m²'lik bir bölümünün İncirliova belediyesine ait olduğu görülmektedir. Böylelikle toplam plan değişikliği yapılan alan 1009,36 m²'dir.

1.3. GENEL BİLGİLER

Plan değişikliği çalışması yapılan alan, Ege Bölgesi sınırları içerisinde Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sandıklı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ege Bölgesi, yurdumuzun batısında, alan bakımından 5. Büyük bölgemizdir. Kuzeyinde Marmara, doğusunda İç Anadolu ve güneyinde Akdeniz Bölgeleri vardır. Batısında ise adını aldığı Ege Denizi bulunmaktadır.

Ege Bölgesi, kentleşmenin en yoğun yaşandığı Bölge konumundadır. Bölgedeki kentler, çoğunlukla ana ulaşım yollarının geçtiği verimli ovaların kenarlarında yer alır; kıyı kesiminde ise körfezlerin kenarlarında bulunur. Kırsal yerleşmeler, genellikle ovalardaki akarsu kenarlarında ve vadi içlerinde görülür. Türkiye nüfusunun yaklaşık 1/8 kadarı Ege Bölgesi'nde yaşamaktadır. Bu nüfusun yarıdan fazlası (%62,2) kentlerdedir. Ege Bölgesi'nin ortalama nüfus yoğunluğu ise Türkiye ortalamasının üzerindedir. Nüfus yoğunluğu açısından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada bulunur. Bölgenin, Ege Bölümü'ndeki ovalar üzerinde fazla olan nüfus yoğunluğu, İç Batı Anadolu Bölümü'nde ve Menteşe Yöresi'nde azalır. Bölgede yer alan iller nüfus büyüklüklerine göre; İzmir, Manisa, Aydın, Denizli, Muğla, Afyonkarahisar, Kütahya ve Uşak'tır.

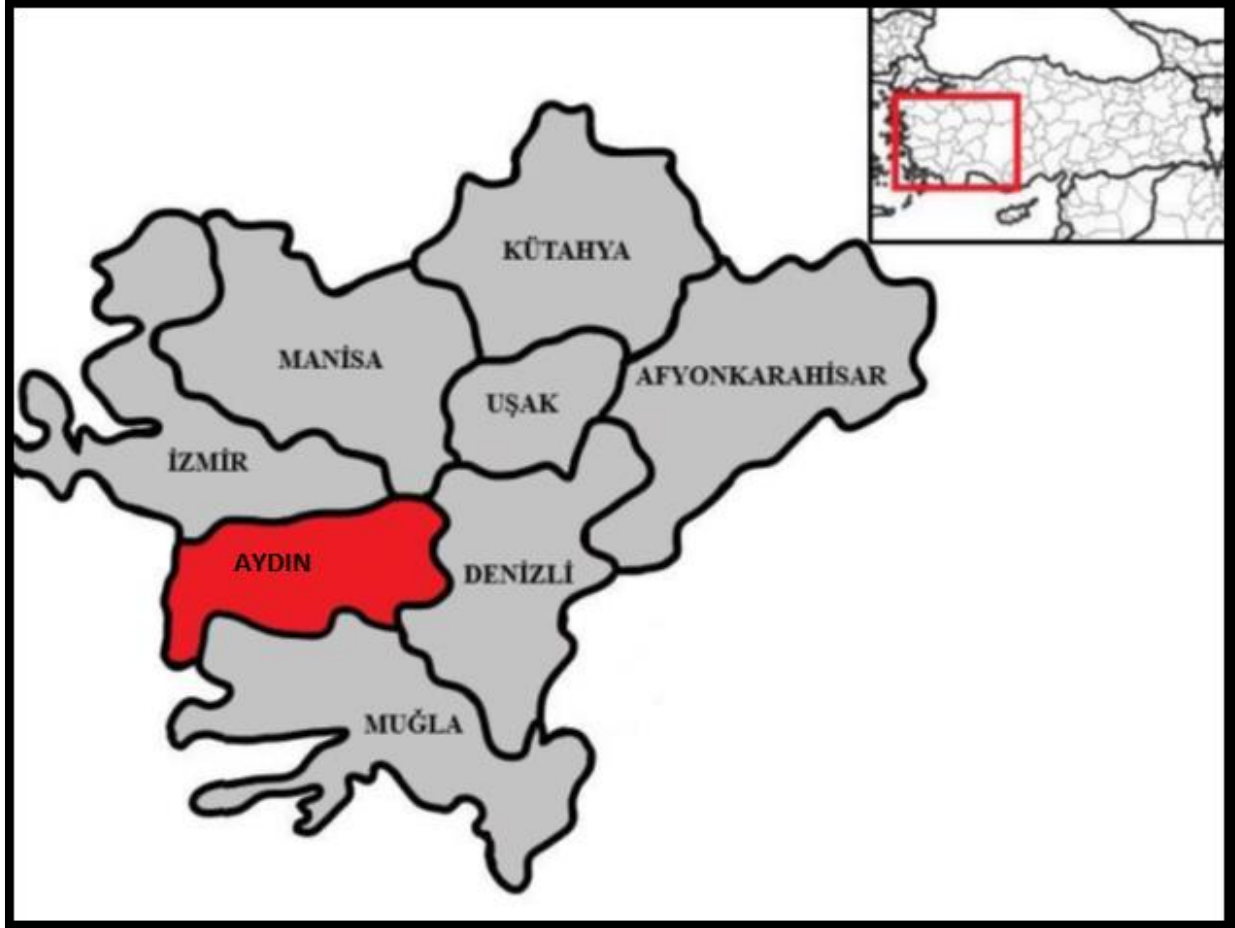
Büyük Menderes vadi oluşunun kuzey ve güneyinde birbirlerine bazen yaklaşan bazen uzaklaşan iki dağ sırası yer alır. Kuzeyindeki bu dağların sıraları Dinar yakınlarından başlayarak Ege Denizi'nde son bulur. 300 km uzunluğunda olup Aydın Dağları genel adını alırlar. Kolayca aşınabilen kütlelerden oluşmuş bu dağlar dar ve derin vadilerle parçalanmıştır. Bu derin vadilerin tabanlarında genellikle kuruyan sel yataklarının çakılları görülür. Yamaçlar ve vadiler zeytinlikler, daha yukarıları ormanlarla kaplıdır. Büyük Menderes ve Küçük Menderes Nehri'nin güneyindeki dağlar yer yer büyük vadilerle yarılmış kütleler görünümündedir. Dandalas Çayı'nın doğusunda Babadağ'ın yamaçları yükselmeye başlar. İlin en yüksek yükseltisini sunan Madran Dağı üç yanı vadilerle çevrili büyük bir kütlenin ortasında yükselir.

Aydın, Anadolu'nun batısında, Ege Bölgesi'nin güneybatı kesiminde kıyı Ege bölümündedir. Kuzeyinde İzmir, Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla ve batısından Ege Denizine açılır. Kuzey ve güneyi dağlık, engebelidir, iki bölüm arasında iki yandan faylarla sınırlanmış ve sonradan alüvyonlarla örtülmüş genç bir çöküntü alanı olan Büyük Menderes ovası yer alır. 1. derece deprem alanı olan bölge birçok kez yıkıcı depremlere maruz kalmıştır. Yüzölçümü 8.007 km²'dir. 37-38 kuzey enlemleri ile 27-29 doğu boylamları arasındadır.

İl merkezi, İzmir'e 127 km, Manisa'ya 163 km, Muğla'ya 104 km uzaklıktadır. Afyon'u, Denizli'ye ve İzmir'e bağlayan kara ve demiryolu, il sınırları içinden geçer. Aydın-Muğla, Aydın-Denizli karayollarıyla, güneyde Ege ve Akdeniz kıyılarına ulaşılır. İzmir'e,

Selçuk üzerinden kara ve demiryolu bağlantısı vardır. İlçe merkezleriyle düzenli karayolu, ayrıca Germencik, Sultanhisar, Kuyucak, Nazilli, Söke ilçeleriyle demiryolu bağlantılıdır.

Aydın ilinde 17 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Efeler, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar, Yenipazar'dır.



Şekil 2: Aydın İli'nin Ege Bölgesi'ndeki yeri

Bölgeyi iklim ve bitki örtüsü açısından incelediğimizde, Bölgenin batısında iç kesimlere kadar etkili olan iklim Akdeniz iklimidir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. En sıcak ay ortalaması 27-28 C, en soğuk ay ortalaması 8-10 C'dir. Yıllık yağış miktarı yükseltiye göre değişir. Bitki örtüsü maki, bodur bitkiden oluşmaktadır. Yüksek yerlerde kızılçam ormanları bulunur. Bölgede Akdeniz iklimi güneyden kuzeye doğru enlemin, batıdan doğuya doğru da yükseltinin etkisiyle bozulur. İç kesimlere doğru gidildikçe yükseltinin artması ve deniz etkisinden uzaklaşma sebebiyle karasal iklime geçilir. Bu sebeple iç kesimlerde kışlar soğuk ve kar yağışlı geçer. Bitki örtüsü bozkırdır. Yükseklerde yer yer meşe ormanları vardır.



Şekil 3: Ege Bölgesi Fiziki Haritası

Aydın il geneline baktığımızda ise, 67 km otoyol, 319 km Devlet Yolu, 392 km İl Yolu olmak üzere toplamda 778 km yol bulunmaktadır. Demiryolu olarak, Aydın İl sınırları içinde toplam 147 km uzunluğunda 2 ayrı demiryolu hattı vardır. Planlama alanına ulaşım İncirlioiva merkezinden ve Aydın – İzmir yolu üzerinden kolaylıkla erişim sağlanmaktadır.





Şekil 5: Incirliova İlçesi'nin çevre yerleşmelere göre konumu

2. JEOLJİK YAPISI

Plan çalışması yapılan alana ilişkin 31.01.2019 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu onaylanmıştır.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

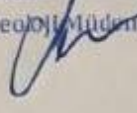
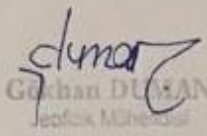
Yapılan çalışmalar sonucunda inceleme alanı Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar kapsamında “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma açısından sorunlu alanlar” (ÖA-1.1) şeklinde değerlendirilmiştir.

Önlemleri Alanlar (ÖA. – 1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar

İnceleme alanında geniş yer kaplayan alüvyal yelpaze biriminde topoğrafik eğim %0-10 arasındadır. Yeraltı suyu seviyeleri 9,00-16,00 m aralığındadır. Alüvyon Yelpazesinde açılan sondajların 35'sinde 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 yelpazesinde birimlerinin litolojik özellikleri, yanal ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiğinden tane boyu dağılımı, sıklık, yeraltı suyu derinliğine bağlı olarak görülmektedir. Ekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

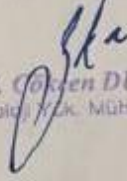
Bu alanlarda;

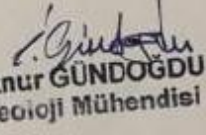
- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin 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 açılmalı 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 dayanım parametreleri arttırılmalıdır.
- 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 hâkim 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.

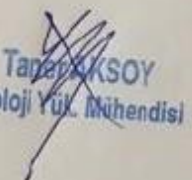
İL	AYDIN	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi  Gökhan DUMAN Jeofizik Mühendisi 
İLÇE	İNCİRLİOVA	
BELDE	-	
KÖY/MAH.	-	
MEVKİİ	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 52 adet, 1/5000 ölçekli 8 adet.	

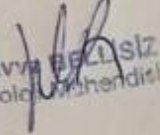
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

**Galip KISA**
Jeofizik Yüksek Mühendisi

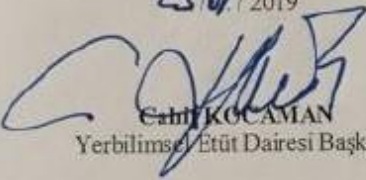
**G. Gökhan DURU**
Jeoloji Yüksek Mühendisi

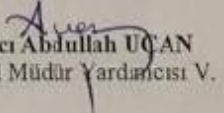
**İlknur GÜNDOĞDU**
Jeoloji Mühendisi

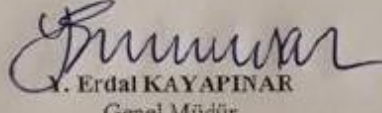
**Tamer KSOY**
Jeoloji Yüksek Mühendisi

**Havva BEKİSLİ**
Jeoloji Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin I. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

**Cahit KOÇAMAN**
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı
23/01/2019

**Hacı Abdullah UÇAN**
Genel Müdür Yardımcısı V.
31.01/2019

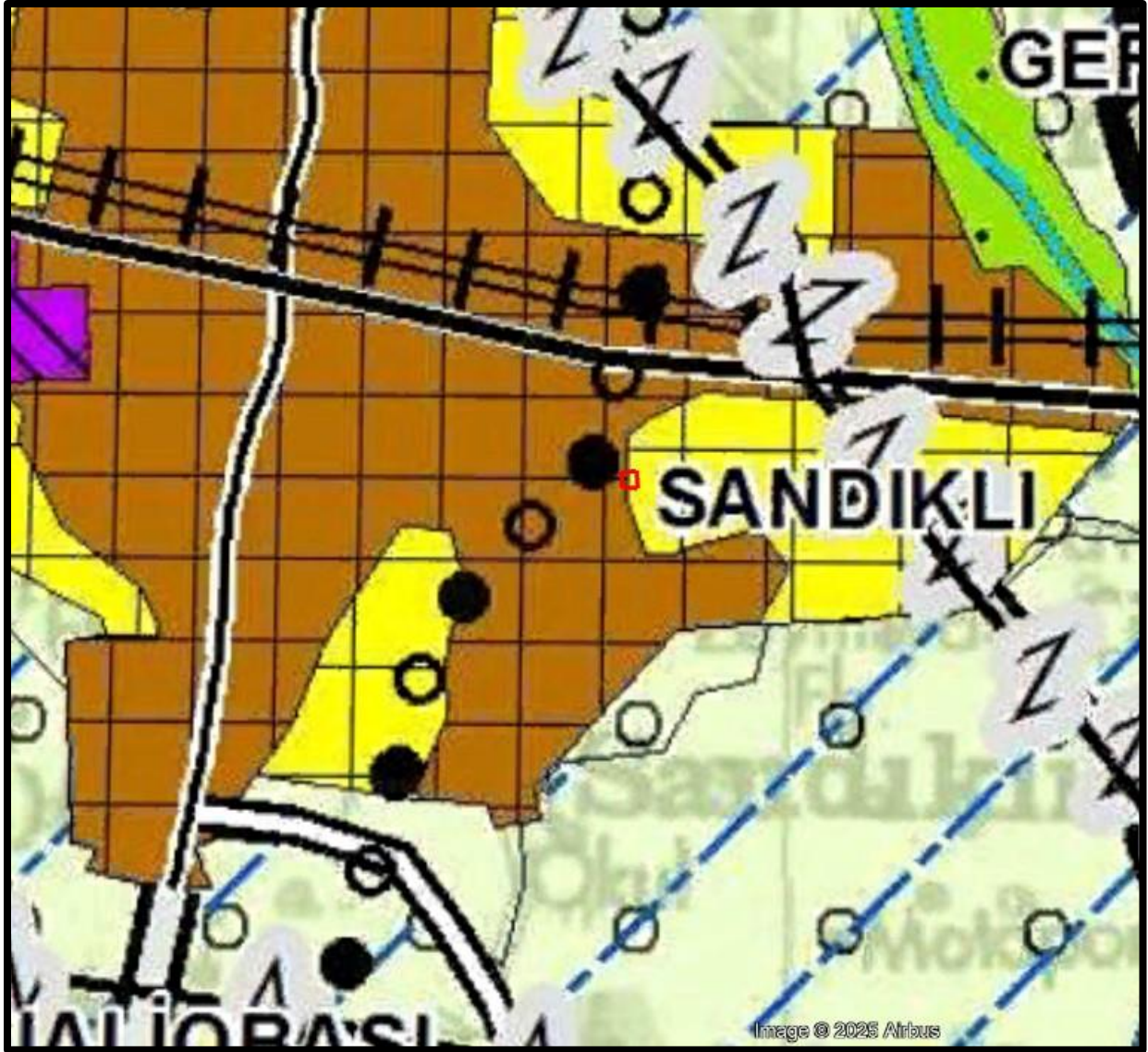
ONAY
31.01/2019

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 6: İncirliova İlçesine İlişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Onaylamış Olduğu Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun Onay Sayfası

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANIN MEVCUT İMAR PLANLANI AÇISINDAN İRDELENMESİ

3.1 Planlama Alanının Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Durumu

Planlama Alanı 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde kalmakta olup; bu planda fonksiyonu “*Kentsel Yerleşik Alan ve Kentsel Gelişme Alanı*” kullanım kararı içerisinde kalmaktadır.



Şekil 7: Plan çalışması yapılan taşınmazın Çevre Düzeni Planı içerisindeki durumunu gösterir kroki,
Kaynak: Atlas Web, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

3.2. İncirliova Nazım İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alan İncirliova 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde kalmakta olup, Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin 08.01.2026 tarihli Büyükşehir Belediye Meclisinin 11 No.lu kararı ile onaylanmıştır.



1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26



Bu şartlar dahilinde; 150 ada, 149 parselde, E = 1.50 ve Yençok = 9.50 m yapılaşma koşullarına sahip Özel Sosyal Tesis Alanı amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Emlak Şube Müdürlüğü'nün 131334 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Planlama yapılacak olan alanda İdaremize ait içme suyu ve kanalizasyon hattımız bulunmakta olup 6360 sayılı yasa öncesi yapılması sebebi ile elimizde sayısal verisi bulunmamaktadır. İş bu sebeple çalışmalar sırasında hatların korunması ve zarar verilmemesi adına İncirliova İlçesi ASKİ Şefliği personeli ile koordineli çalışılarak plan notlarına ve plana hatların işlenmesi uygun görülmüş olup plan yapılmasında sakınca görülmemektedir. Proje çalışması sırasında İdaremizin sorumluluğunda bulunan ve iş bu yazı ile belirtilmiş veya belirtilmemiş sanat yapıları bulunması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Söz konusu projelendirme sonrasında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması gerekmektedir. Planlama sonrası yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan yapılması ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Valiliği, Ticaret İl Müdürlüğü'nün 00108535347 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Söz konusu taşınmazın üzerinde Bakanlığımız ve İl Müdürlüğümüzün herhangi bir yatırım veya tasarrufu bulunmamakta olup Müdürlüğümüzce arazi ile ilgili herhangi bir değerlendirme yapılmamıştır.

Aydın ili, İncirliova ilçesi, Sandıklı mahallesinde bulunan, tapunun 150 ada, 149 parsel numaralı taşınmazın tapu kayıtlarında niteliğinin “Arsa” olarak belirtilmesi nedeniyle 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliği yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12468091 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların "*Kentsel Yerleşik Alan*" ve "*Kentsel Gelişme Alanı*" lejantında kaldığı görülmüştür.

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.

Çevre Düzeni Planının " Kentsel Yerleşme Alanları " başlığı altında; **"8.1.1.4.** Bu alanlarda yapılacak imar planlarında, bu planda kabul edilen nüfusun gereksinimi olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen standartlar çerçevesinde sağlanacaktır." hükümleri bulunmaktadır.

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 tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez." hükümleri bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11.Maddesinde; "(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari " standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur. ve 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 değiştirecek 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. "hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmaz 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 içermediği görülmüştür. 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 Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu taşınmazda yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin hükümleri kapsamında ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onayları alınarak değerlendirilmesi; 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 görüşünü bildirmiştir.

Enerya Gaz Dağıtım A.Ş. nin BSM3B2YT61 barkod numaralı kurum görüşü yazısında özetle; Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın 17.04.2025 tarih ve 38279415 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; "bu kapsamda; bahse konu proje alanları içerisinde Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazın bulunmadığı hususunda;" şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 132363432 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; Konuyla ilgili Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'ne görüş

sorulmuş ve ilgi (b) yazılarında; "3194 sayılı İmar Kanunu’nun ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin planlamaya ilişkin usul ve esaslarına riayet edilmesi şartıyla imar plan çalışmalarının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." kanaatine varıldığı bildirilmiştir.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 3063409 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Aydın İli, İncirlioğa İlçesi, Sandıklı Mahallesi, 150 Ada, 149 Parsel üzerinde Teşekkülümüze ait ve Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Türk Telekomünikasyon A.Ş. nin 15.05.2025 Tarih ve 150816 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Belirtilen alanda Şirketimize ait herhangi bir altyapı bulunmamakta olup programa alınan yatırım planı yoktur.

Söz konusu çalışmalar Şirketimizce yürütölmekte olan radyo link ve GSM hizmetleri açısından engel teşkil etmemektedir.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü’nün 259358 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

Bahse konu parselde "Özel Sosyal Tesis Alanı" kullanımı ile "Yapı koşullarının belirlenmesi" amaçlı İmar Planı değışikliğı yapılmasına esas nihai değerdendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda,” şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Valiliğı, İl Sağlık Müdürlüğü’nün 274547016 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “İncirlioğa Belediye Başkanlığı’nın, Müdürlüğümüze göndermiş olduğı, 17.04.2025 tarih ve 23635 sayılı yazılarında, İlimiz İncirlioğa İlçesi, sandıklı mahallesi 150 ada 149 parsel üzerinde “Özel Sosyal Tesis Alanı kullanımı ve yapı koşulları” için imar planı yapılma isteğinin belirtilmesi üzerine, 24.04.2025 tarihinde, mahaline gidilerek yapılan incelemede,

- Planlanan alanın belirtilen adreste ve konumda bulunduğı
- Planlanacak konutların ve tesislerin, Umumi Hıfzısıhha Kanunu’nun 250. Maddesine göre hazırlanan, Meskenlerin Haiz Ocakları Sağlık Şartlarına Ait Talimatnamede” belirtilen insan sağlığına zarar vermeyecek malzemelerden yapılması, rutubete karşı tedbirler alınarak inşa edilmesi, yeterli havalandırma, ışılandırma sağlanması, yangın ve güvenlik tedbirlerinin alınması,

- Açılacak fosseptiklerin, sağlık bakanlığının 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı resmi gazetede yayınlanan, “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan yerlerde Açılacak Çukurlara Ait” yönetmelik hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi,
- Kullanılacak içme ve kullanma sularının “İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğe” uygun olarak temin edilmesi,
- Ambulans hizmetleri sunumuna uygun olması,
- Oluşacak, evsel ve katı atıkların “Atık Yönetimi” yönetmeliğine uygun olarak bertaraf edilmesi şartıyla belirtilen alanda ve amaçla yapılan planlamanın, mevzuatımız açısından bir sakınca taşımayacağını belirtir, inceleme ve kanaat raporudur. “ şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 6795157 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sandıklı Mahallesinde bulunan ve tapunun 150 ada, 149 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 27.05.2025 tarih ve 3467028 kayıt sayılı inceleme raporundan da anlaşılabacağı üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca bahse konu taşınmaz üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmaza yönelik anılan imar planı çalışmalarının yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü’nün 20.05.2025 tarih ve 5876743 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; Yazınız ekinde gönderilen sayısal veriler ve 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita kullanılarak yapılan teknik inceleme neticesinde, söz konusu parsel herhangi bir dere yatağı kenarında yer almamakta ve herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmamaktadır.

Söz konusu alanlar ile ilgili Şube Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Söz konusu parselde planlanan çalışmanın yapılmasında, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 273419 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 30.05.2025 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazın 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan ve rezerv yapı alanı içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazda herhangi bir riskli yapı tespitin de bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 6. fıkrası; *"Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya "* hükmü yetkilidir.(...) ve 12. fıkrası; *"Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir."* hükmü uyarınca 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde Bakanlığımızca yetki devri yapılmamış ise planlama yetkisi Bakanlığımızda olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan imar plan değişikliği uygulamalarında anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir." Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

5. PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

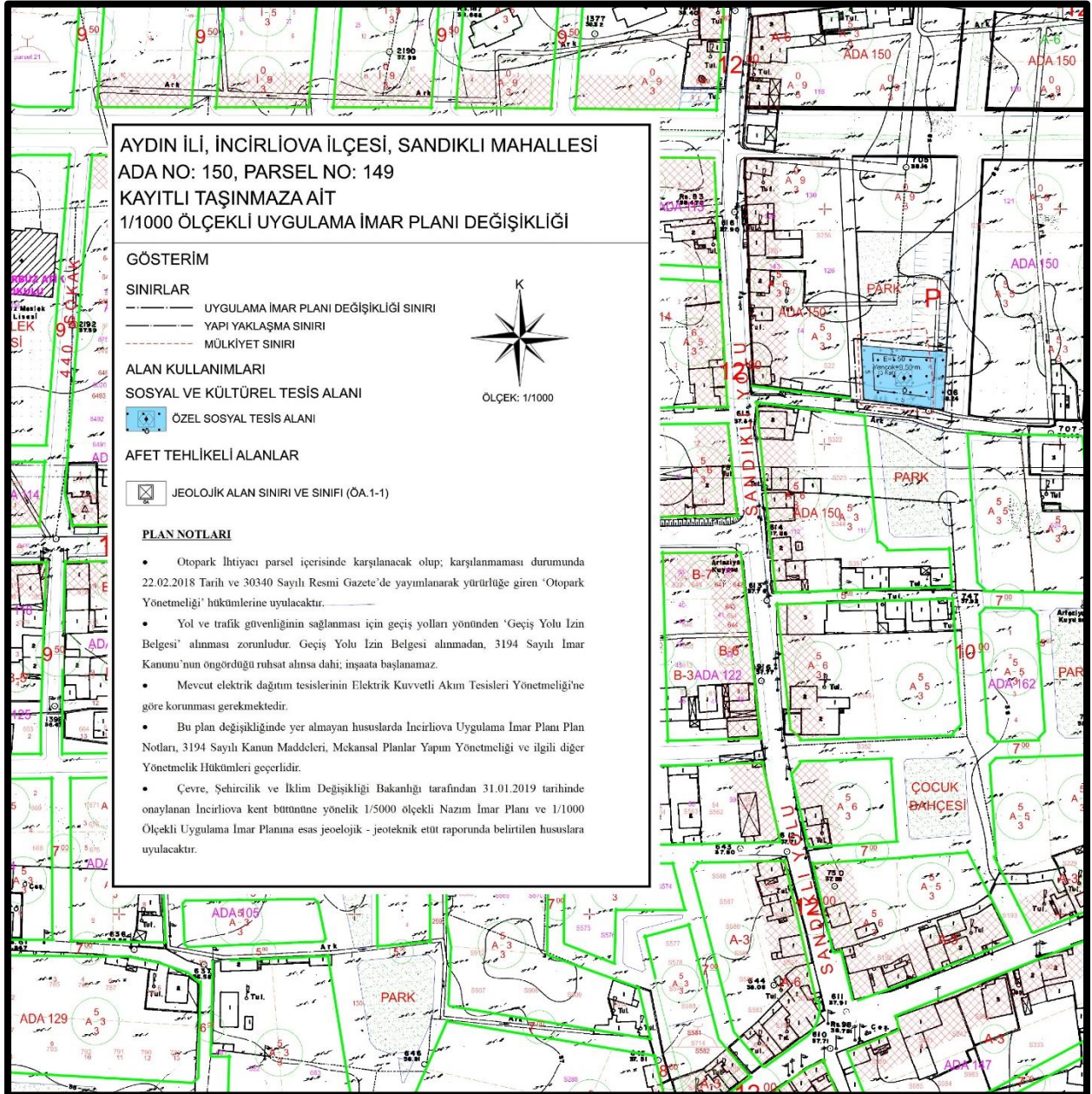
Plan değişikliği çalışması yapılan alan Sandıklı mahallesi sınırları içerisinde bulunan arsa vasıflı bir parseldir. Özel mülkiyete konu parselin sosyal tesis alanı kullanımından özel sosyal tesis alanına dönüştürülmek istenmektedir. Özel mülkiyetteki Taşınmaz üzerinde kreş ve bakım evi yapılmak istenmektedir. İlçe merkezinde kreş ve bakım evi gibi kullanımların yetersiz kaldığı, bu tür alanlara ihtiyaç duyulduğu görülmektedir. Genellikle İlçe merkezindeki çalışan kişilerin çocuklarının çalışma saatleri içerisinde ilgilenilmesi ve eğitim görmesi amacıyla yapılması düşünülen özel sosyal tesis kamusal açıdan yarar sağlayacağı görülmektedir.

Bu talep doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyası hazırlanarak Büyükşehir Belediyesine teslim edilmiştir. Plan değişikliği çalışması Aydın

Büyükşehir Belediyesi'nin 08.01.2026 tarihli Belediye Meclisinin 11 no.lu kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliği çalışması kapsamında sosyal tesis alanı, özel sosyal tesis alanına dönüştürülmüştür. Plan değişikliği yapılan alana ilişkin yapılaşma koşulları ise en çok yükseklik Yençok=9.50, Emsal (E)= 1.50 olarak belirlenmiş olup taşınmazın kuzey cephesinden 3 metre, diğer cephelerinden ise 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir.

Fonksiyonlar	Mevcut (m2)	Öneri (m2)
Sosyal Tesis alanı	1016,218	---
Özel sosyal Tesis Alanı	---	1016,218



Şekil 10: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çalışması

6. PLAN NOTLARI

- Otopark İhtiyacı parsel içerisinde karşılanacak olup; karşılanmaması durumunda 22.02.2018 Tarih ve 30340 Sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 'Otopark Yönetmeliği' hükümlerine uyulacaktır.
- Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden 'Geçiş Yolu İzin Belgesi' alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi; inşaaata başlanamaz.
- Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir.
- Bu plan değişikliğinde yer almayan hususlarda İncirliova Uygulama İmar Planı Plan Notları, 3194 Sayılı Kanun Maddeleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 31.01.2019 tarihinde onaylanan İncirliova kent bütününe yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.