

**İNCİRLİOVA (AYDIN), İNCİRLİOVA  
MAHALLESİ, 127 ADA 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10  
PARSEL, 128 ADA 1, 2 PARSEL, 129 ADA 1  
PARSEL, 130 ADA 8 PARSEL, 131 ADA 1,2  
PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

---

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANI</b> .....	<b>2</b>
1.1. MEKÂNSAL BİLGİLER.....	2
<b>2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANIN MEVCUT İMAR PLANI AÇISINDAN İRDELENMESİ</b> .....	<b>3</b>
2.1. AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI... 3	
2.2. İNCİRLİOVA NAZIM İMAR PLANI .....	3
2.3. UYGULAMA İMAR PLANI.....	4
<b>3. PLANLAMA ALANINA AİT KURUM GÖRÜŞLERİ</b> .....	<b>5</b>
<b>4. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	<b>11</b>
<b>5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR</b> .....	<b>11</b>
<b>6. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE KARARLARI</b> .....	<b>13</b>
<b>7. PLAN NOTLARI</b> .....	<b>16</b>

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: İmar Planı Yapılan Alana İlişkin Uydu Görüntüsü.....	2
Şekil 2: Plan değişikliği yapılan alanın Çevre Düzeni Planı içerisindeki durumu.....	3
Şekil 3: Plan değişikliği yapılan alanın mevcut İncirlioğa Nazım İmar Planı içerisindeki durumu .....	4
Şekil 4: Plan değişikliği yapılan Alanın İncirlioğa Uygulama İmar Planı içerisindeki durumu 5	
Şekil 5: Planlama Alanına Güney Doğudan Kuzeybatıya Bakış .....	11
Şekil 6: Planlama Alanına Kuzeybatıdan Güneydoğuya Bakış .....	12
Şekil 7: Planlama Alanına Kuzeybatıdan Güneye Bakış .....	12
Şekil 8: Planlama Alanına Kuzeydoğudan Güney Cephesine Bakış .....	13
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması.....	15

---

## 1. PLANLAMA ALANI

### 1.1. MEKÂNSAL BİLGİLER

Uygulama imar Planı Değişikliği yapılacak alan Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi, 127 Ada 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Parsel, 128 Ada 1, 2 Parsel, 129 Ada 1 Parsel, 130 Ada 8 Parsel, 131 Ada 1,2 Parsellere ait numarasında kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Plan Değişikliği yapılan alan Mevzi koordinat sisteminde dikey (x): 29500-29700; yatay (y): 29600-29800 koordinatları arasında kalmaktadır. Ayrıca imar planı değişikliği yapılan alan “1/1000 ölçekli 19L-3 imar paftasında kalmaktadır.



Şekil 1: İmar Planı Yapılan Alana İlişkin Uydu Görüntüsü

---

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANIN MEVCUT İMAR PLANI AÇISINDAN İRDELENMESİ

### 2.1. AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

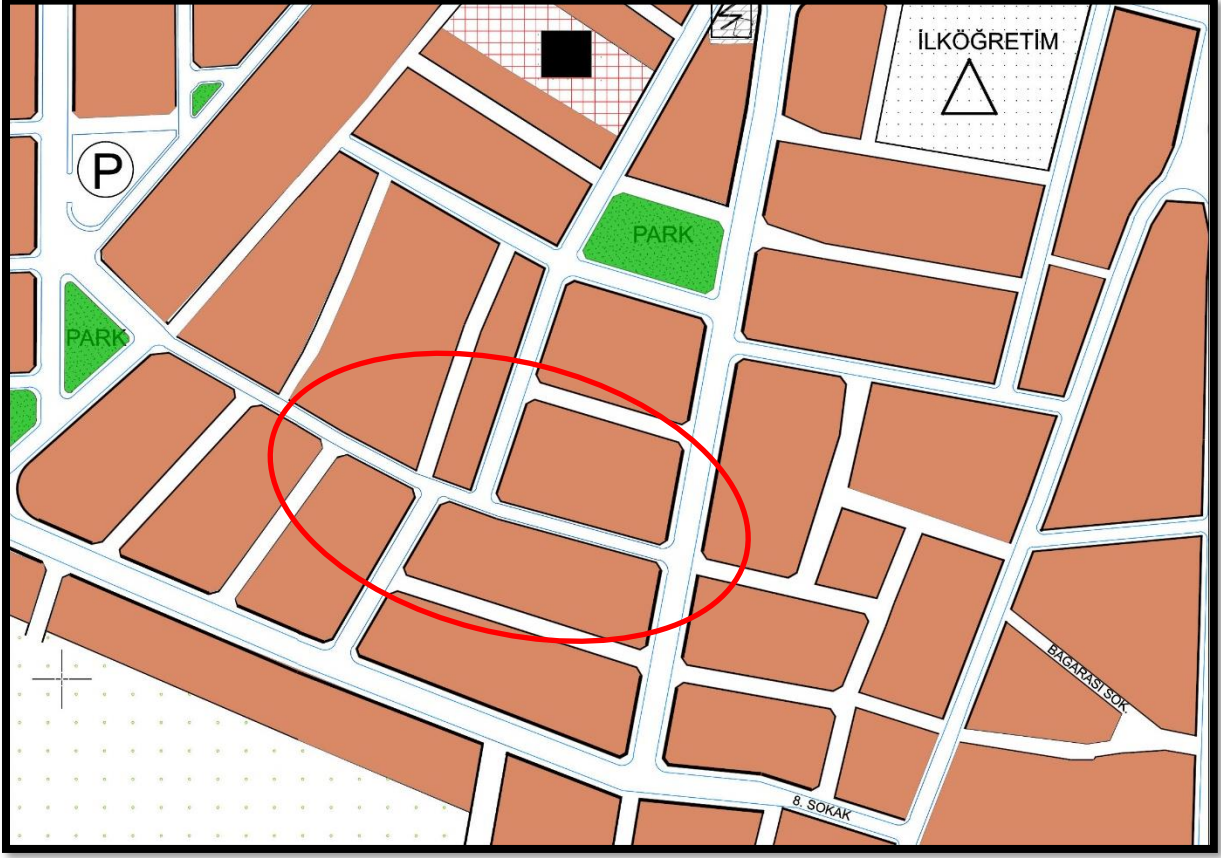
Plan değişikliği yapılan alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanan “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” içerisinde kalmakta olup; plan değişikliği yapılan alan Çevre Düzeni Planınının M20 Paftasında “Gelişme Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 2: Plan Değişikliği Yapılan Alanın Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Durumu

### 2.2. İNCİRLİOVA NAZIM İMAR PLANI

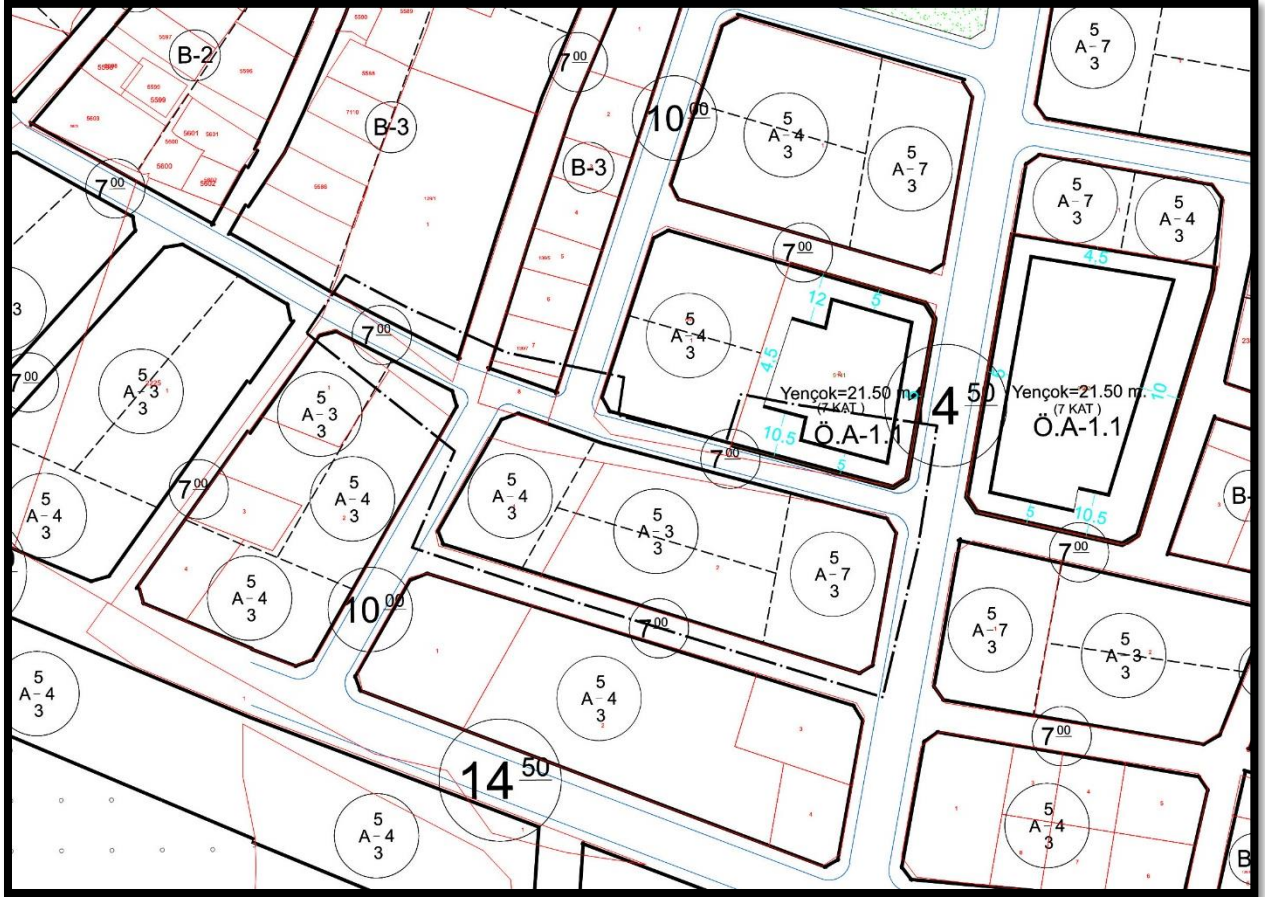
Plan değişikliği yapılan alan; İncirliova 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde kalmakta olup; bahse konu plan içerisinde “Yerleşik Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır.



**Şekil 3:** Plan Değişikliği Yapılan Alanın Mevcut İncirliova Nazım İmar Planı İçerisindeki Durumu

### **2.3.UYGULAMA İMAR PLANI**

Plan değişikliği yapılacak olan alan, Aydın İli, İncirliova ilçesi, İncirliova Mahallesi sınırları içerisindedir. Bu alan mevcut İncirliova Uygulama imar planında “Gelişme Konut Alanı” kullanımı içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma koşulları Plan değişikliği yapılan alanda ayırık Nizam-3 Kat (A-3), Ayırık Nizam-4 Kat (A-4) ve Ayırık Nizam-7 Kat (A-7) şeklindedir.



Şekil 4: Plan Değişikliği Yapılan Alanın İncirliova Uygulama İmar Planı İçerisindeki Durumu

### 3. PLANLAMA ALANINA AİT KURUM GÖRÜŞLERİ

**Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Emlak Şube Müdürlüğü'nün 150823 sayılı kurum görüşü yazısında özetle;** “Bahse konu parsellerin çevresinde içme suyu ve kanalizasyon hattımız bulunmakta olup, sayısal verileri bulunmamaktadır. Anılan taşınmaza içme suyu ihtiyacı olması durumunda kendi imkânları ile hat çekilerek şebeke hattına bağlanması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu parsellerde İdaremizce hazırlanan kanalizasyon projesi bulunmakta olup ekte gönderilmektedir. Projede gösterilen boru hatlarının ve sanat yapılarının durumlarının muhafaza edilmesi gerekmektedir. Proje kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması ve yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir. Proje çalışmaları sırasında mevcut hatların durumlarının muhafaza edilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Ayrıca çalışmalar sırasında yazımızda belirtilen

---

veya belirtilmeyen tesislerimize rastlanması durumunda herhangi bir zarar vermeden idaremize bilgi verilmesi gerekmektedir.

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

**ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.** nin BSPAY3NTV9 barkod numaralı kurum görüşü yazısında özetle; “Yapılan incelemede, söz konusu planlama alanlarına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği görülmüş (Ek-1) olup bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (Ek-2) gerekmektedir.

İlgi yazınız ekinde yer alan taslak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği üzerinde yapılan incelemede; hazırlanan planın plan notlarına "*Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir.*" Hükümünün eklendiği tespit edilmiştir.

Bu şartlar dahilinde; plan çalışmasına konu sahada, yol ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesi amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

**Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü**'nün 406161 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 28.11.2025 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu parsel taşınmazlarının 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan ve rezerv yapı alanı içerisinde kalmadığı, ayrıca anılan taşınmazda herhangi bir riskli yapı tespitinin 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.

**Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü**’nün 13919627 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın " " ve " *Kentsel Yerleşik Alan Kentsel Gelişme Alanı*" lejantında kaldığı görülmüştür.

Çevre Düzeni Planının "*Tanımlar*" başlığı altında; "**4.4. Kentsel Yerleşme Alanları:** *Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder.*" Tanımı yer almaktadır.

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.** " hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu’na 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.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 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 değişecek 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. (4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır. b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.  $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$  m Yukarıdaki formülde; K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre), Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder. c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır. (6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde: a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz. b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır. c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz. ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez. d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kuruludan alınacak görüşe uyulur. e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme

---

---

*ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir. (7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır. "hükümleri bulunmaktadır.*

Söz konusu alan 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 alanda yapılması düşünülen imar planının, İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin hükümleri kapsamında ilgili idaresi tarafından mer'î 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.

**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü'nün** 6437747 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Yazınız ekinde gönderilen sayısal veriler ve 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita kullanılarak yapılan teknik inceleme neticesinde, söz konusu alanın Kurumumuza ait sulama sahası içinde yer almadığı, içme suyu amaçlı bir baraj ya da göletin koruma alanı içerisinde bulunmadığı ve herhangi bir derenin akışına engel konumda olmadığı tespit edilmiştir. İş ve işlemlerin her aşamasında Taşkın Rusubat ve Kontrol Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Söz konusu alanlar ile ilgili Kurumumuz 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.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu alanda planlanan çalışmanın yapılmasında, İdaremizce sakınca bulunmamaktadır.

**Enerya Gaz Dağıtım A.Ş.** nin BSM3A78N9Z barkod numaralı kurum görüşü yazısında özetle; “Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

---

**Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Etüt ve Proje Şube Müdürlüğü'nün** 290477 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; Bahse konu alanlara ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 287683 sayılı kurum görüşü yazımız ekinde yer almaktadır. 127 ada ve 131 adaların doğusundaki Apti İpekçi Caddesi Başkanlığımız sorumluluk sahasında bulunmakta; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda” şeklinde görüşünü bildirmiştir.

**Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Etüt ve Proje Şube Müdürlüğü'nün** 287455 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; Bahse konu yazımız incelenmiş olup, 127 ada ve 131 adanın doğusundaki Apti İpekçi Caddesi Başkanlığımız sorumluluk sahasında bulunmakta; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda” şeklinde görüşünü bildirmiştir.

**Türk Telekomünikasyon A.Ş.** nin 16.10.2025n tarih ve 307473 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “İlgi yazı ile göndermiş olduğunuz ada parsellerde Şirketimize ait altyapı bulunmamaktadır.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

**Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün** 7468737 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde; Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova (Zafer) Mahallesinde bulunan ve tapununun 127 ada 1-4-5-6-7-8-9-10 parseller, 128 ada 1-2 parseller, 129 ada 1 parsel 130 ada 8 parsel ile 131 ada 1-2 parsel sayılı taşınmazların, 2863 sayılı yasa kapsamında tescilli her hangi bir arkeolojik, kentsel sit sınırları içinde ve koruma alanında kalmadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı görülmüştür.

Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan yüzey incelemesinde; Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova (Zafer) Mahallesinde bulunan ve tapununun 127 ada 1-4-5-6-7-8-9-10 parseller, 128 ada 1-2 parseller, 129 ada 1 parsel 130 ada 8 parsel ile 131 ada 1-2 parsel sayılı taşınmazlarda 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı özelliği taşımadığı anlaşıldığından Yol Düzenlemesi ve Yapılaşma Koşullarının Düzenlenmesi" amacıyla yapılmak istenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazda yapılacak olası 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.

**Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 287683 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, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

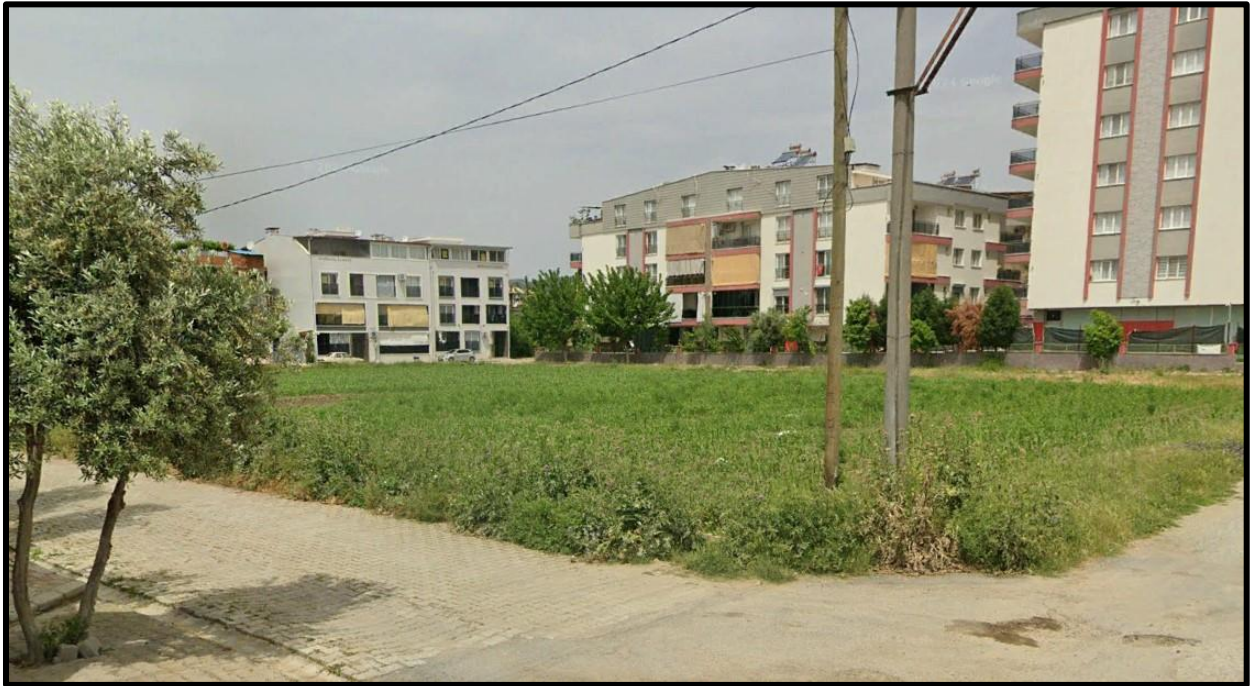
Bahse konu parselde "Yol düzenlemesi ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesi " amaçlı İmar Planı değişikliği yapılmasına esas nihai değerlendirmenin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda" şeklinde görüşünü bildirmiştir.

**Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü'nün 299092 sayılı kurum görüşü yazısında özetle;** "İlgi yazı ekinde taslak olarak gönderilen imar planı değişikliğinin yolun genişliği değişmeden doğrultu değişikliği niteliğinde olduğu görüldüğünden 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği konusu olmadığı değerlendirilmektedir." Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

#### **4. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Aydın İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünce 31.01.2019 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda inceleme alanı "Önlemlenilen Alanlar (ÖA.1.1)" olarak nitelendirilmiştir.

#### **5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR**



**Şekil 5:** Planlama Alanına Güney Doğudan Kuzeybatıya Bakış



Şekil 6: Planlama Alanına Kuzeybatıdan Güneydoğuya Bakış



Şekil 7: Planlama Alanına Kuzeybatıdan Güneye Bakış



Şekil 8: Planlama Alanına Kuzeydoğudan Güney Cephesine Bakış

## 6. PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Plan değişikliği yapılan alandaki parseller imar uygulamasını ve yapılaşmasını tamamlamış parsellerdir. Bahse konu imar adalarında imar planına göre parselasyon yapılmadığı için bazı parseller plan üzerinde yolda kalmış şekilde görülmektedir. Özellikle 130 Ada 8 numaralı parselin yapılaşmasını tamamlamıştır. Parselasyon planıyla imar planının uyuşmaması sebebiyle plan değişikliği çalışmasına başvurulmuştur. Plan değişikliğinin amacı imar planının kadastroya uygun hale getirilmesi şeklindedir.

Bahse konu taşınmazlara cephesi bulunan 7 metrelik yolun parselasyona göre daha güneye çekilmesi ve 130 Ada 8 Numaralı parselin yolda kalan kısmının kurtarılması sağlanmıştır.

Plan değişikliği yapılan alandaki 127 numaralı adanın da imar uygulaması yapılırken mevcut planın dikkate alınmadan yapılması, mevcut plan üzerinde kademe hatlarında kaymaların olmasına yol açmıştır. Bu sebeple bahse konu imar adasının yapılaşma koşullarında ve kademe hattında düzenleme yapılmıştır.

Taşınmazların mevcut durum itibariyle; 127 ada 1 numaralı parselin bir kısmı 4 katta bir kısmı ise 3 katta kaldığı ve adanın kalan diğer parsellerde de aynı sorunun olduğu gözlemlenmiştir.

Sonuç olarak 127 numaralı imar adasının kadaströ mülkiyetlerine göre kademe hattı ile ayrılmış ve yeni yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Yeni oluşan yapılaşma koşulları ise şu şekildedir;

- Ayrık Nizam-3 Kat (A-3), Emsal (E)=1.20
- Ayrık Nizam-4 Kat (A-4), Emsal (E)=1.50
- Ayrık Nizam-7 Kat (A-7), Emsal (E)=2.70

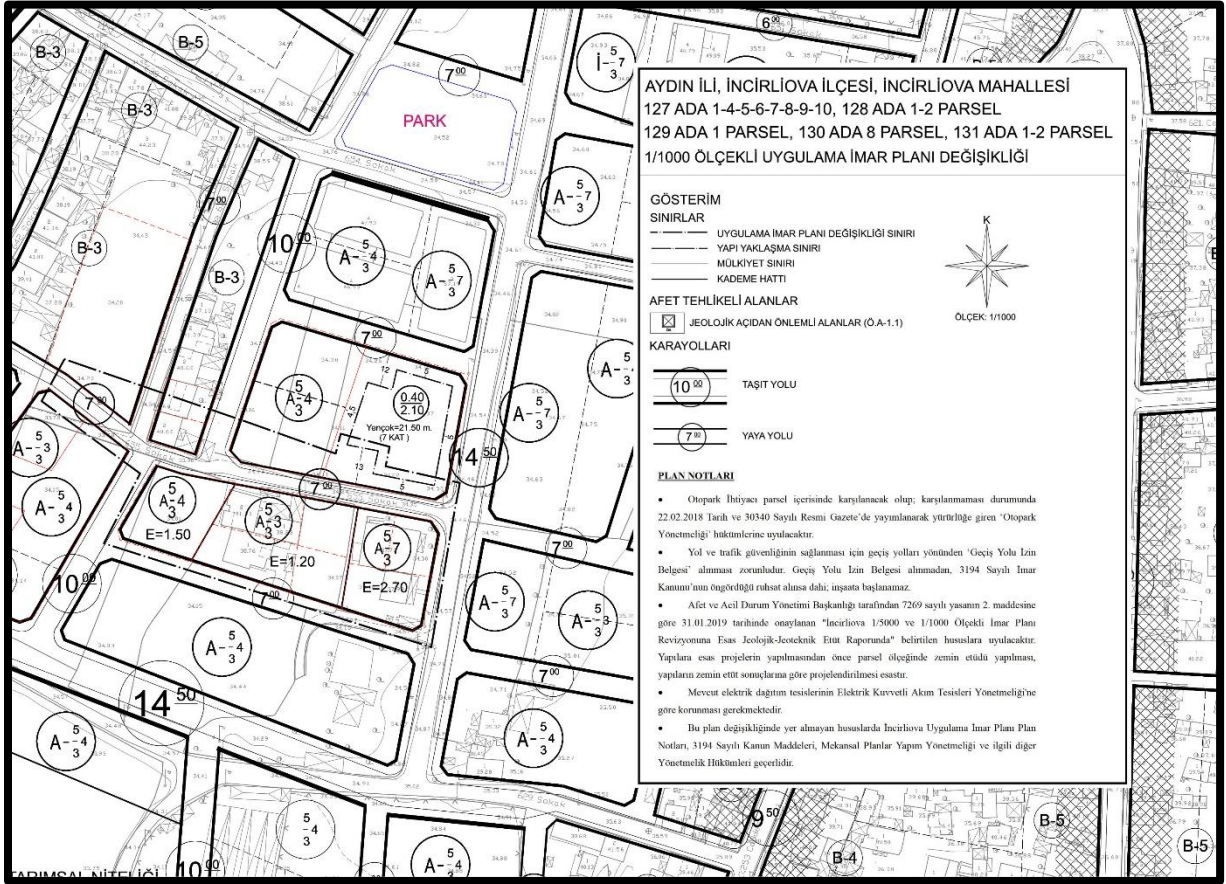
Olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliği öncesi ve sonrasına ilişkin arazi kullanım kararları ile inşaat alanlarına ilişkin tablo aşağıda gösterilmiştir. Tablodan da anlaşılacağı üzere plan değişikliği sonrasında hem konut alanı miktarı hem de inşaat alanı miktarı azalmıştır. Sonuç olarak plan değişikliği çalışması sonucunda inşaat alanı ve nüfus arttırıcı bir karar üretilmemiş olup; mevcut parselasyon planına uygun düzenleme yapılarak özel mülk sahipleri ile belediye arasındaki yaşanan hukuki çözümsüzlük giderilmesine yönelik kamu yararı içerdiği görülmektedir.

Yapılaşma Alanları	Mevcut Durum (m2)	Öneri (m2)
4 katlı yapılaşma alanı	642.17	790.14
3 katlı yapılaşma alanı	1787.15	1575.90
7 katlı yapılaşma alanı	987.07	1050.01
<b>Toplam</b>	<b>3416.39</b>	<b>3416.05</b>

Yapılaşma Alanları	Mevcut Durum İnşaat Alanı (m2)	Öneri (m2) ×Emsal
4 katlı yapılaşma alanı	1027.47	790,14 × 1.50=1185.21
3 katlı yapılaşma alanı	2144.58	1575,90 × 1.20=1891.08
7 katlı yapılaşma alanı	2763.79	1050,01 × 2.70=2835.02
<b>Toplam</b>	<b>5935.84</b>	<b>5911.31</b>

Plan değişikliği sonucu sosyal ve teknik altyapıyı etkileyen herhangi bir nüfus arttırıcı karar oluşturulmamıştır.



Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması

---

## 7. 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.
- Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre 31.01.2019 tarihinde onaylanan "İncirliova 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda" belirtilen hususlara uyulacaktır. Yapılara esas projelerin yapılmasından önce parsel ölçeğinde zemin etüdü yapılması, yapıların zemin etüt sonuçlarına göre projelendirilmesi esastır.
- 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.