



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.
CUMHURİYET MAHALLESİ, 1955 SOKAK, NO:1
KAT:3 DAİRE:10
EFELER/AYDIN

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

**AYDIN İLİ
GERMENCİK İLÇESİ
ORTAKLAR MAHALLESİ
480 ADA 12,13,14 VE 15 PARSELLER**

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMSAL NİTELİĞİ

Plan değişikliğine konu olan alan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesinde 480 adada yer alan tapuda 12,13,14 ve 15 parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine söz konusu parseller D 550 İzmir – Aydın karayolunun kuzeyinde yer almaktadır. Germencik ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 8 km'dir.



Şekil 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

1.2. JEOLÖJİK- JEOTEKNİK DURUM

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 26.05.2021 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı (ÖA-5.1) yani **Önemli Alınabilecek Nitelikte Şişme, Otuma vb Sorunlu Alanlar** olarak belirlenmiştir.

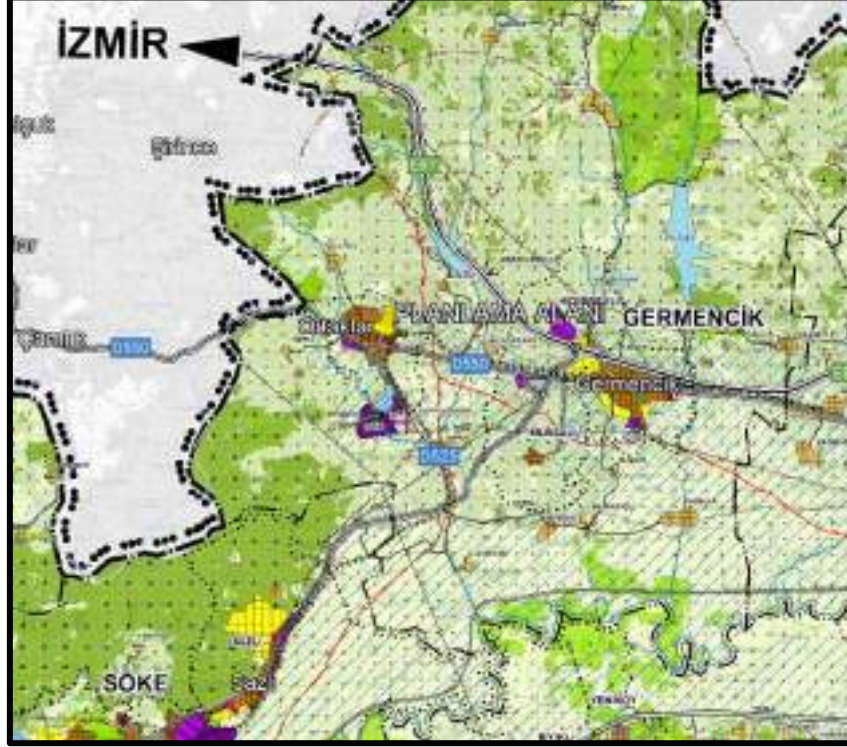


Şekil 2: Planlama Alanına Dair Önemli Alan ve Sınıfı

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

a. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

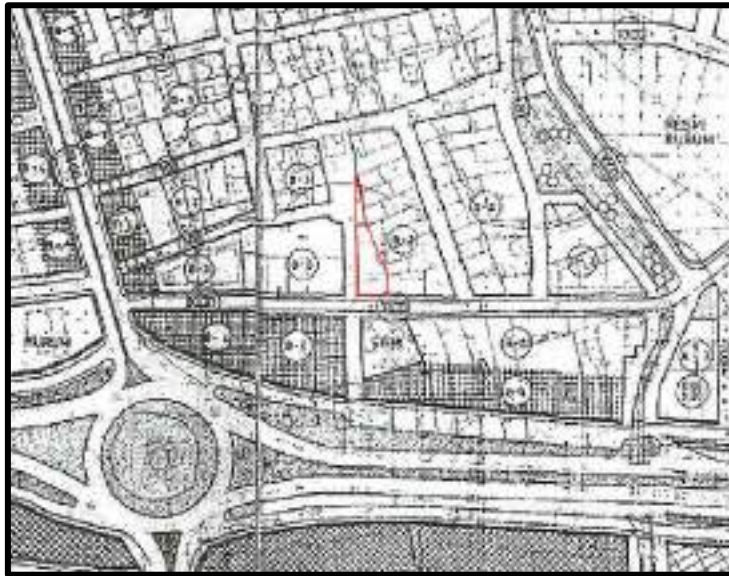
1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği önerilen alan, yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planında ‘‘Kentsel Gelişme Alan’’ kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 3: Yürürlükte bulunan Aydın Muğla Denizli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

b. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği önerilen alan, yürürlükte bulunan Ortaklar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ‘‘Konut Alanı’’ kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 4: Yürürlükte Bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

c. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği önerilen alan, yürürlükte bulunan Ortaklar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 5 Kat Konut Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 5: Yürürlükte Bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılacak alanda mevcut Ortaklar 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Alanı” kullanımında ve mevcut Ortaklar 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Bitişik Nizam 5 Kat Konut Alanı” kullanımında yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24/3 maddesinde “Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.” hükmünün yer aldığı, dolayısıyla plan değişikliği önerisinin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmediği aynı yönetmeliğin 26//2 maddesinde “İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” hükmünün yer aldığı, bu kapsamda öneri plan değişikliğinde yeşil alan kullanımının artırılması istenilmektedir.

İmar adasının çoğunluğunun yapılaşmış olduğu, ancak plan deđiŐikliđine konu olan parsellerin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki standartları karŐılamadıđı için yapılaşamayacak durumda olduğu, söz konusu plan değişikliği ve sonrasında yapılacak kamulaŐtırma iŐleminden sonra bu mağduriyetin giderilebileceği, bölgede yeşil alan miktarının yetersiz olması sebebiyle plan değişikliği önerisiyle oluŐturulacak "Park Alanı" kullanımının bölgedeki yaŐam koŐullarını iyileştirilmesi amaçlanmıŐtır.



Şekil 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri nazım imar planı plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu deđerlendirilmiŐtir.

Yavuz ŐENYILDIZ
Őehir Plancısı
Oda Sicil No: 5742

Memnune BAHÇİVAN
Őehir Plancısı- Plan Müellifi
Oda Sicil No:1000