

AYDIN İLİ İNCİRLİOVA İLÇESİ SANDIKLI MAHALLESİ

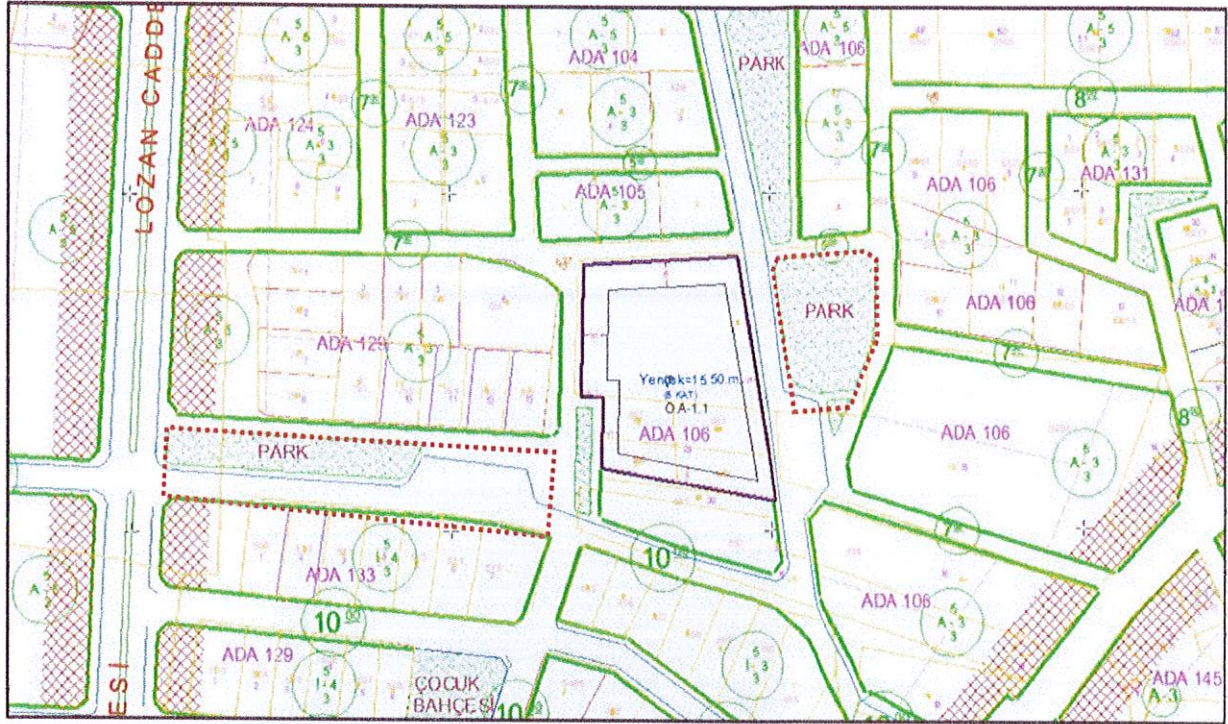
SOSYAL TESİS AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2020
Tarih ve 132 .. Sayılı Kararı ile 2164 Sayılı
Kanununun 6. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYR. DEĞER. İNŞAAT LTD. ŞTİ.
Kurtuluş Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı Evran Apt. Kat:3
No:15 - Efeler/AYDIN
Tel:0(256)2144009

1/5000 ölçekli nazım plan kararlarına uygun olarak yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre planlama alanında yol ve park kullanım kararları korunmuş, imar uygulaması sonucu kullanım kararlarına uygun olarak kamuya terkinin yapılmıştır. Alan çevresinde yapılaşma henüz tamamlanmamış olmakla birlikte kentin önemli gelişme eğilimi gösterdiği bölge dahilindedir.



Şekil 4: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Kadastral Durum

III. TOPOĞRAFYA ve DEPREMSELLİK

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar planı ilkeleri başlıklı 21 (6) maddesinde onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planlarının hazırlanamayacağı; 21(7) maddesinde ise imar planına esas onaylı jeolojik- jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunlu olduğu ifade edilmiştir. Planlama alanı için geçerli olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt sonuçlarına göre yenden tanzim edilecek zemin etüdüne uygun olarak projelendirme yapılması esastır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 31.01.2019 tarihinde onaylanan İncirlioğa İlçesi imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt sonuçlarına göre planlama alanı **Ö.A-1.1 yani Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar** olarak belirlenmiştir.

Proje sahasında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve hükümlerine uyulması zorunludur.

IV. PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

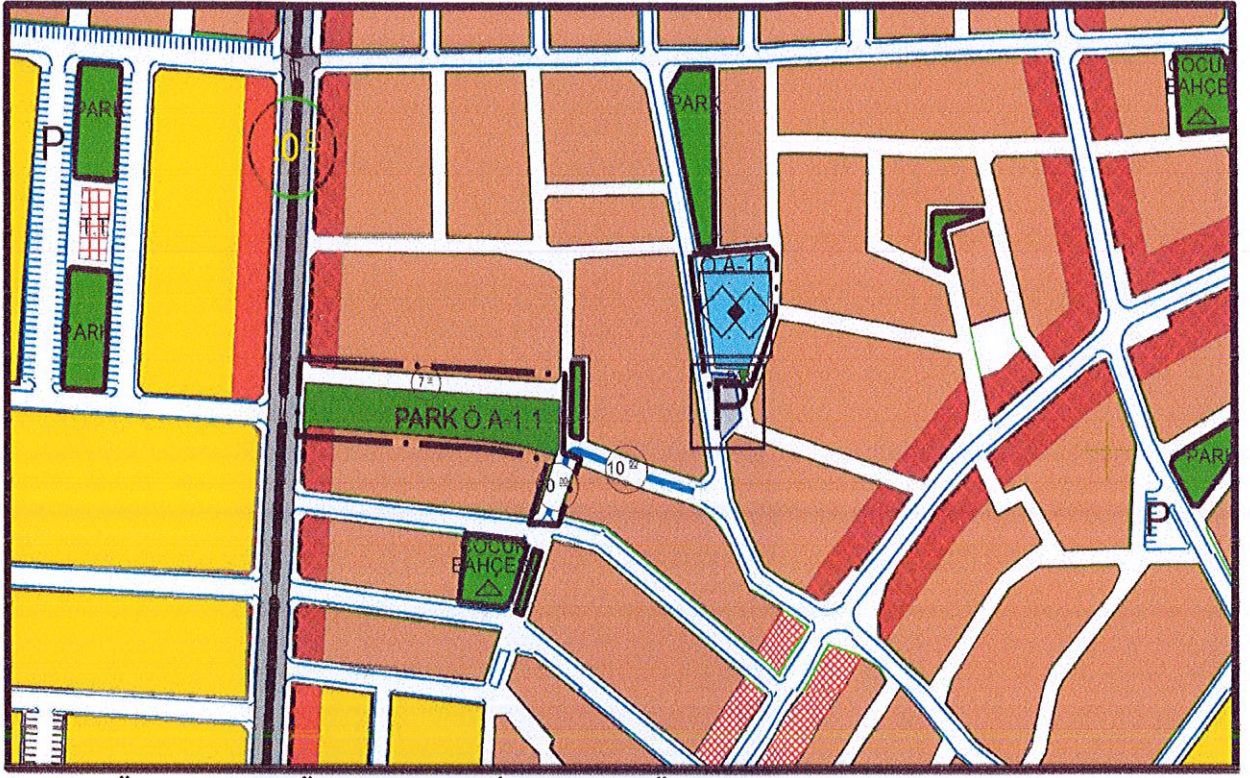
Çocukların, zihinsel, duygusal, sosyal, bedensel gelişiminin %70’i 0-6 yaş arasında tamamlanmaktadır. Okulöncesi dönem olarak adlandırılan 0-6 yaş dönemi, çocuğun öğrenmesinin en yoğun olduğu, temel alışkanlıklarının, zihinsel yeteneklerinin en hızlı geliştiği ve biçimlendiği dönemdir. Bu süre içeri kazanılan davranış biçimleri, tüm yaşam boyunca devam etmektedir. Bu nedenle okul öncesi eğitim altyapısının nicelik ve niteliği toplumların gelişmişlik endeksinde önemli göstergelerdendir.

İncirlioğa ilçe bütününde kamu eliyle hizmet veren üç adet anaokulu bulunmakla birlikte özel kreşler dışında kamu eliyle gerçekleştirilen kreş bulunmamaktadır. Bu ihtiyacı karşılamak üzere İncirlioğa kentsel gelişme alanı dâhilinde düzenlenen öneri imar planı değişikliğinde mevcut park alanı ve otopark alanının bir bölümünde 1258,89 m2 alan büyüklüğünde Sosyal Tesis Alanı (kreş) oluşturulmuştur. Oluşturulan sosyal tesis alanının batısında taşıt ve yaya ulaşımında park alanı kullanımında düzenleme yapılarak sosyal tesis alanı (kreş) için kaldırılan park alanı eşdeğerinde öneri park alanı oluşturulmuştur. Sosyal Tesis Alanında otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliği gereğince tesis bünyesinde karşılanacaktır.

Böylece önerilen nazım imar planı değişikliği ile oluşturulacak okul öncesi eğitim kurumu olarak hizmet verecek sosyal tesiste, kamu yararı gözetilmek suretiyle ruhsal ve bedensel olarak sağlıklı bireylerin yetişmesi ve sağlıklı toplum yararına önemli katkı amaçlanmaktadır.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU					
MEVCUT PLAN			ÖNERİ PLAN		
KULLANIM TÜRÜ	ALAN (M2)	ORAN(%)	KULLANIM TÜRÜ	ALAN (M2)	ORAN (%)
PARK	2,124	47.3%	PARK	2,351	52.3%
YOL	1,965	43.7%	KREŞ	1,259	28.0%
OTOPARK	404	9.0%	YOL	883	19.7%
PLANLAMA ALANI	4,493	100.0%	PLANLAMA ALANI	4,493	100.0%

Şekil 6:Mekansal Arazi Kullanım Tablosu



Şekil 7: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

1. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 31.01.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN İNCİRLİOVA İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
3. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE ONAYLI İNCİRLİOVA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

YILDIZGRUP PLANLAMA
Gayrimenkul Değerleme İnş. Tic. Ltd. Şti.
Kurtuluş Mah. A. Menderes Bulvarı No:18/15
Tel:0256 214 40 99 Efeler/AYDIN Tic.Sic.No:16722
Mersis No: 0904 0790 4730 0014
EFELER V.D. 904 079 0473

Ayla YÜKSEL
Şehir Plancısı
A Grubu
Oda Sicil No: 665