

AYDIN İLİ
BUHARKENT İLÇESİ
SAVCILLI MAHALLESİ
953-954-955 VE 957 NOLU
PARSELLERE AİT

1/25.000 ÖLÇEKLİ AYDIN ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İl : Aydın
İlçe : Buharkent
Mahalle : Savaşlı
Ada :-----
Parsel : 953-954-955-957

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.8.2020
Tarih ve 17.4 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN:

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Eminreis Mah. Altı Sok. No:14
Tel: 0538 857 0934 0935 0936 0937
Balçova V.D. 23580 0904

Server MÜNİS
Şehir Plancısı
Sıracapılar Mh. 1561 Sok. No:7/1 GENİZLİ
Tel: 0 258 262 26 74 Faks: 0 258 262 18 56
Pamukkale V.D. 1227 203 1200

1.GİRİŞ:

Aydın 1/25.000 ölçekli Aydın çevre düzeni planı değişikliği, Aydın İli, Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi tapunun 953-954-955 ve 957 nolu parsellerinde kayıtlı taşınmazları kapsamakta olup, toplamda 64.050 m²'dir.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ:

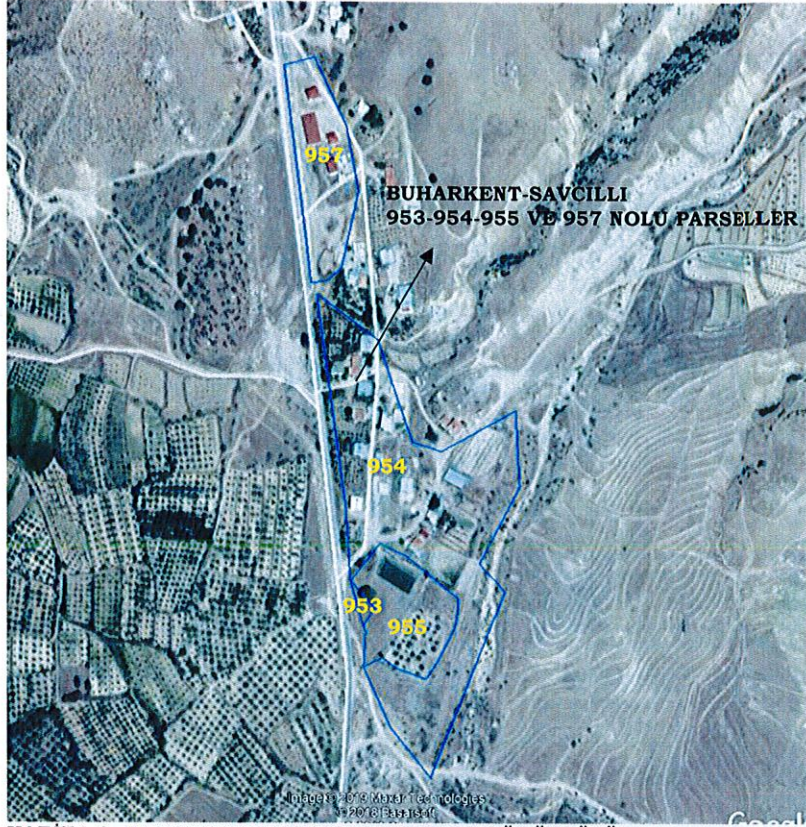
2.1- Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, 953-954-955 ve 957 nolu parseller, M21.B1 nolu 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı paftasında, yatayda 4 200 000 ile 4205 000 nolu dikeyde ise 655 000 ile 656 000 nolu, koordinatlar arasında yer almaktadır. Söz konusu parseller Aydın-Denizli karayoluna yaklaşık 2 km, Buharkent ilçesine yaklaşık 2 km, Savcılı mahallesine 1.7 km mesafededir.



HARİTA 1: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

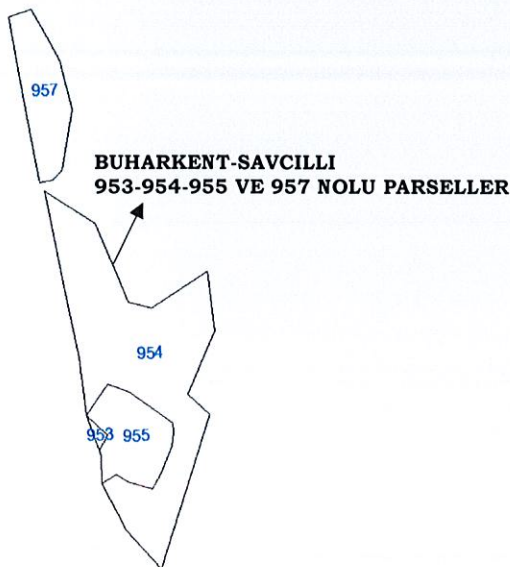
2.2- Arazi Resimleri:



HARİTA 2: MEVCUT YAPILAŞMALARIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

2.3- Kadastro ve Mülkiyet Durumu

Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, 953-954-955 ve 957 nolu parsellerinde kayıtlı 64.050 m² yüzölçümlü parselin kadastral durumu **harita 2**'deki gibidir.



HARİTA 3: KADASTRAL DURUM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2.4-Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Sahipliği

Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, 953-954-55 ve 957 nolu parsellerin, ayrıntılı mülkiyet durumu **Tablo 1**'de yer almaktadır.

MALİK	ADA	PARSEL	ALAN
Kamu Orta Malı	----	953	300 m ²
Kamu Orta Malı	----	954	43.200 m ²
Buharkent Bld. / Maliye Hazinesi	----	955	10.150 m ²
Mehmet Ediz ve Hissedarları	----	957	10.400 m ²
TOPLAM			64.050 m ²

TABLO 1: MÜLKİYET DURUMU

3- KURUM GÖRÜŞLERİ

3.1- Planlama alanına İlişkin Alınan Kurum Görüşleri:

- Aydın Valiliği, İl Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünün 25.06.2018 tarih ve E.890 sayılı yazısı ile,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün, 15.10.2018 tarih ve E.2987215 sayılı yazıları olumlu görüş verilmiştir. Ayrıca yine Aydın Valiliği, İl Tarım ve Orman Md'den alınan 01.10.2018 tarih ve E.2840003 sayılı yazı ile belirtilen kurum görüşünde 953 parselin tapu vasfının çeşme ve meydan, 955 parselin kargir okul ve bahçesi ve 957 nolu parselin tapu vasfının arsa olması nedeni ile 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı açısından yapılacak planlama çalışmalarına verilecek bir görüşün bulunmadığı ancak 954 nolu parselin mera vasfında olmasından dolayı bu parsel ile ilgili görüş mera komisyonunca yapılacak değerlendirilme sonucu bildirilecektir denilmektedir.

954 nolu parsel için yukarıda belirtmiş olduğumuz 15.10.2018 tarih ve E.2987215 sayılı yazı ile olumlu görüş verilmiş olup, bu yazıya takiben, yine İl Tarım Orman Müdürlüğünün 15.05.2020 tarih ve E.1358531 sayılı yazısı ile nihai olarak olumlu görüş verilmiştir.

- Orman Bölge Müdürlüğünden planlama alanına ilişkin gelen 04.07.2018 tarih ve E.1444649 sayılı yazısı ile,
- Aydın Valiliği, Çevre Şehircilik İl Md. (Milli Emlak Md.)'nün 28.06.2019 tarih ve E.18815 sayılı yazısı ile,
- Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğünden gelen, 27.07.2018 tarih ve 528497 sayılı yazısı ile,
- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden 25.07.2018 tarih ve E.281342 sayılı yazısı ile,
- TEDAŞ A.Ş'den alınan 09.07.2019 tarih ve E.57570 sayılı yazısı ile,
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 04.07.2018 tarih ve 39202 sayılı yazısı ile,
- TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğünden alınan, 29.06.2018 tarih ve E.270467 sayılı yazısı ile,
- Enerya'dan planlama alanına ilişkin gelen, 03.07.2018 tarih ve 18210002000316 sayılı yazısı ile,
- Aydın Valiliği, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünden, planlama alanına ilişkin alınan 08.11.2018 tarih ve E.14768 sayılı yazısı ile,
- ASKİ Genel Müdürlüğünden alınan, 14.09.2018 tarih ve 22699 sayılı yazısı ile,

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, IV. Bölge Müdürlüğünden alınan, 20.09.2018 tarih ve 192004 sayılı yazısı ile,
- Aydın Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı, 08.08.2018 tarih ve 3108028 sayılı yazısı ile,
- Aydın Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğünden alınan, 11.07.2018 tarih ve E.272 sayılı yazısı ile,
- Açılacak fosseptik çukurlarının, Sağlık Bakanlığının 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı yazısı ile,
- BOTAS Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğü'nden gelen 16.07.2018 tarih ve 29004 sayılı yazısı ile,
- Aydın Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğünden alınan 26.07.2018 tarih ve E.13834926 sayılı yazısı ile,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünden, 05.12.2018 tarih ve E.992690 sayılı yazısı ile olumlu görüş alınmıştır.

Planlama alanı için, resmi kurumlardan alınan görüşlere göre herhangi bir olumsuzluk tespit edilmemiştir. Bu raporlara göre alanın tarım dışı amaçla kullanılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

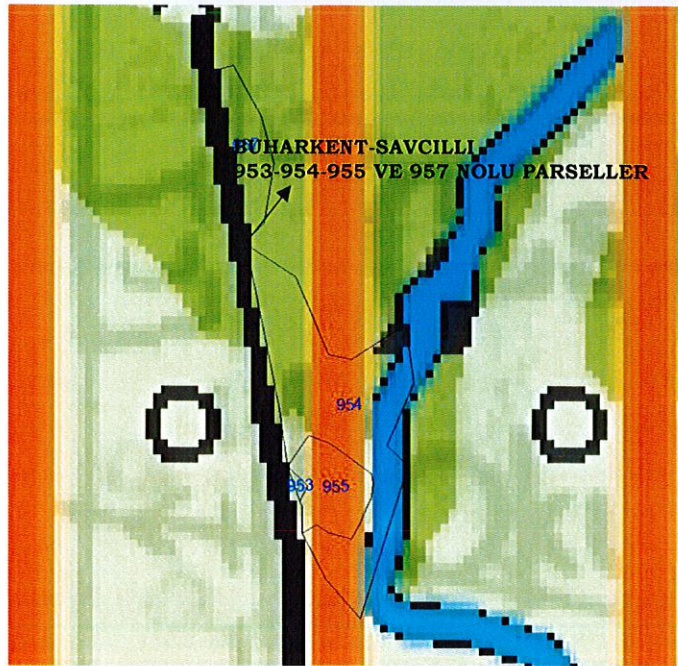
4- JEOLJİK DURUM:

Ayrıca planlama alanına ilişkin imar planına esas olmak üzere hazırlanan ve 14.03.2019 tarihinde onaylanan, jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda söz konusu alan ÖA-5.1 olarak belirlenmiştir.

5- PLANLAMA ALANININ ÜST PLANLARDAKİ DURUMU

5.1- 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

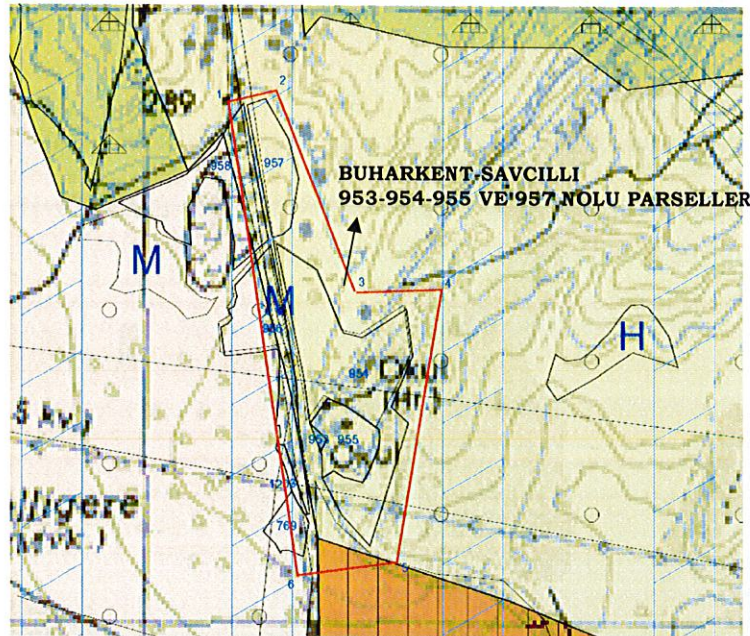
Aydın İli, Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, tapunun 953-954-955 ve 957 nolu parseller, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında, bir kısmı ağaçlandırılacak alanda ve bir kısmı da marjinal tarım alanında kalmaktadır.



HARİTA 4: PLANLAMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

[Handwritten signatures]

Aydın İli, Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, tapunun 953-954-955 ve 957 nolu parseller, Aydın 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında kuru marjinal tarım alanı olarak planlıdır.



HARİTA 5: 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

6- PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

6.1- Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

Aydın İli, Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesinin eski yerleşim alanı yani eski köy merkezi gerek jeolojik yapısı ve gerekse topoğrafik yapısı ve yerleşik alan içerisinde geçen dere yatakları nedeni ile afet bölgesi olarak kabul edilmiştir.

Dolayısıyla, mevcut köy yerleşik alanı içinde ve yakın çevresinde yerleşime uygun alanların olmaması nedeni ile yeni yapılaşmalar 1970'li yıllardan itibaren Aydın-Denizli karayoluna doğru yayılım göstermiştir. Bu yayılımda çevredeki tescil harici alanlar, hazine arazileri ve mülkiyeti denetimsiz araziler yapılaşma için tercih edilmiştir.

Bu gelişmelerle beraber, Savcılı Mahallesi, tapunun 953-954-955-957 nolu parseller üzerinde de denetimsiz ve plansız bir şekilde yapılaşmalar yoğunlaşmıştır. Ayrıca bu parseller üzerinde DSİ tarafından sel tahliye kanalı ve Buharkent Belediyesince de bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amaç ile pazaryeri, düğün salonu, taziye evi ile spor tesisi ve mescit gibi sosyal amaçlı yapılar yapılmıştır.

1/25.000 ölçekli çevre düzeni plan değişikliğine konu edilen parseller, kısmen meskûn hale gelmiş durumdadır ve üzerinde halen önemli bir nüfus yaşamaktadır.

Dolayısıyla yukarıda özetle bahsettiğimiz, genel değerlendirmeler çerçevesinde Aydın İli, Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, 953-954-955 ve 957 nolu parselleri üzerinde planlama çalışması yapabilmek için 1/25.000 ölçekli çevre düzeni plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.




6.2- Plan Kararları:

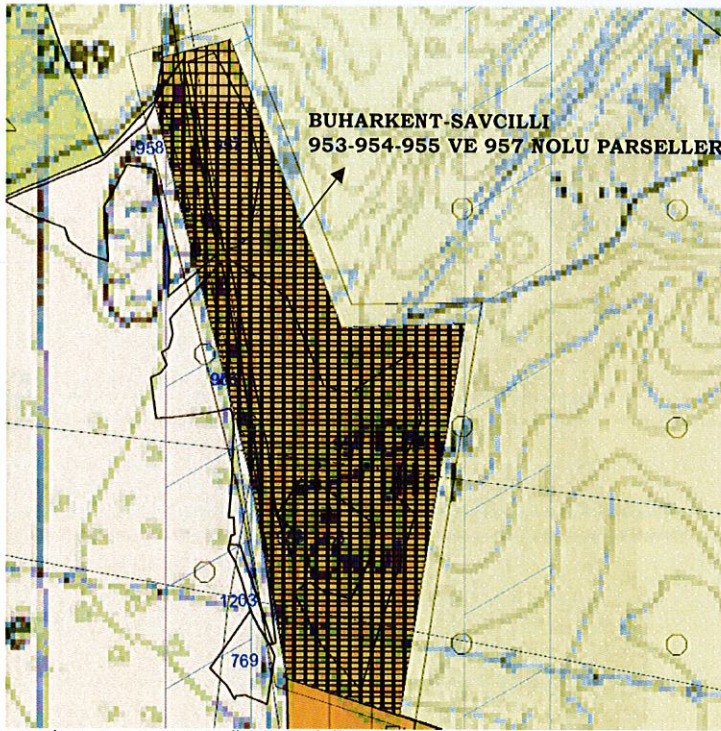
Aydın İli, Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, tapunun 953-954-955 ve 957 nolu parsellerini kapsayan, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni plan değişikliğinde, mevcut hâlihazır yapı, kadastral sınırlar, jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşler doğrultusunda plan kararları verilmiştir. Bu kararlar sonucu söz konusu parseller, **1/25.000 ölçekli Buharkent Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planında, yerleşim alanı** olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanına ilişkin yapılan planlamaya esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda planlama alanının geneli Ö.A-5.1 (önemli alan) olarak belirtilmiş olup, etüt sınırları ile önizin verilen parsel sınırları plan onama sınırı ile örtüştürülmüştür.

Ekteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni plan değişikliği, mekânsal planlar yapım yönetmeliğine ve ilgili diğer mevzuatlara uygun olarak düzenlenmiştir.

6.3- 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri:

- Aydın İli, 1/25.000 Ölçekli Buharkent Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümlerine Uyulacaktır.



HARİTA 6: 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ala Sok. No:14
Tel:0538 857 0937
Balçova V.D.23100/13304

Server MÜNİS
Şehir Plancısı
Sırapapılar Mh. 1581 Sk. No:7/1 DENİZLİ
Tel: 0 258 262 26 74 Faks: 0 258 262 18 56
Pamukkale V.D. 1227 003 1200