

**AYDIN İLİ, BUHARKENT İLÇESİ,
SAVCILLI MAHALLESİ, 953-954-955 VE 957 NOLU
PARSELLERE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ AYDIN- BUHARKENT SAVCILLI
NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **18.6.2020**
Tarih ve **174** Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanunu'nun 8. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7.
Maddesinin **b** bendine göre onaylanmıştır.
PIN: **NIP-09656716**

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

Server MÜHÜR
Şehir Plancısı
Sırtkapılar Mh. 1501 Sk. No: 7/1 GENİZLİ
Tel: 0258 262 26 74 Faks: 0 258 262 10 56
Pamukkale V.D. 122 203 1200

Fatma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sk. No: 14
Tel: 0538 857 09 87 Narlıdere/İZMİR
Balçova V.D. 123587213304

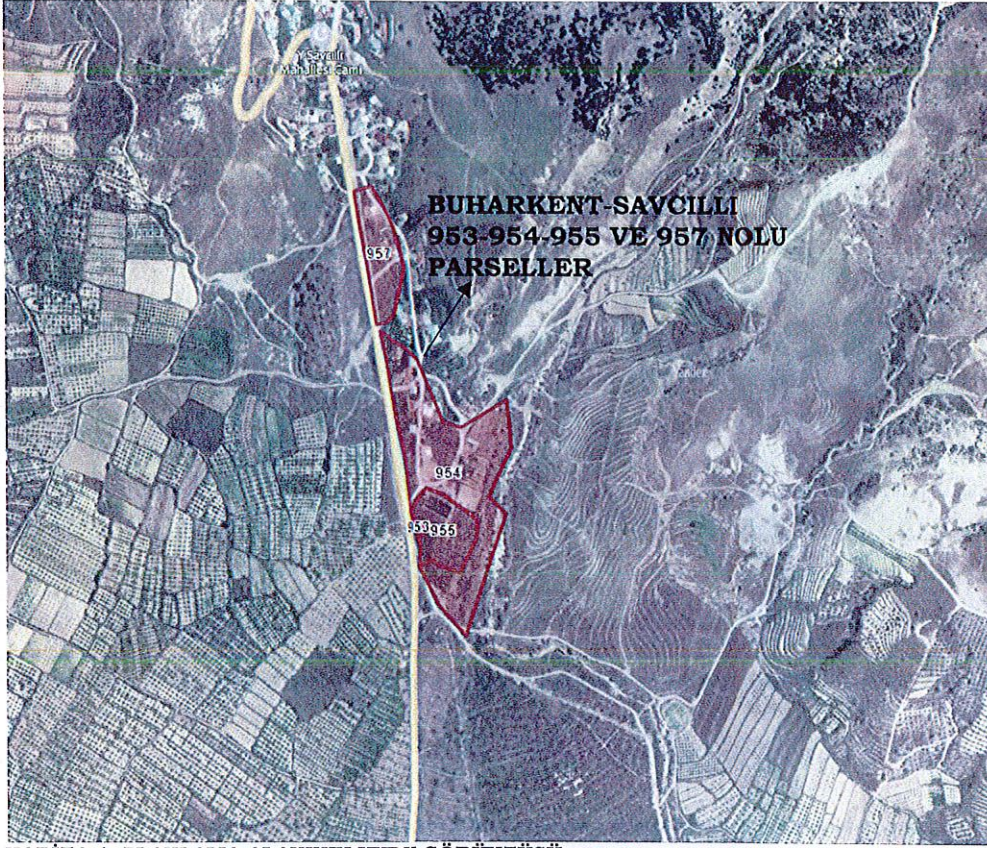
1.GİRİŞ:

1/5000 ölçekli nazım imar planı alanı, 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, M21b.01a/01d, 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında, yatayda 4.204.000 ile 4.206.000 nolu, dikeyde ise 391.500 ile 392.000 nolu imar koordinatları arasında yer almakta olup, söz konusu parseller Aydın-Denizli karayoluna yaklaşık 2 km, Buharkent ilçesine yaklaşık 2 km, Savcılı mahallesine 1.7 km mesafededir.

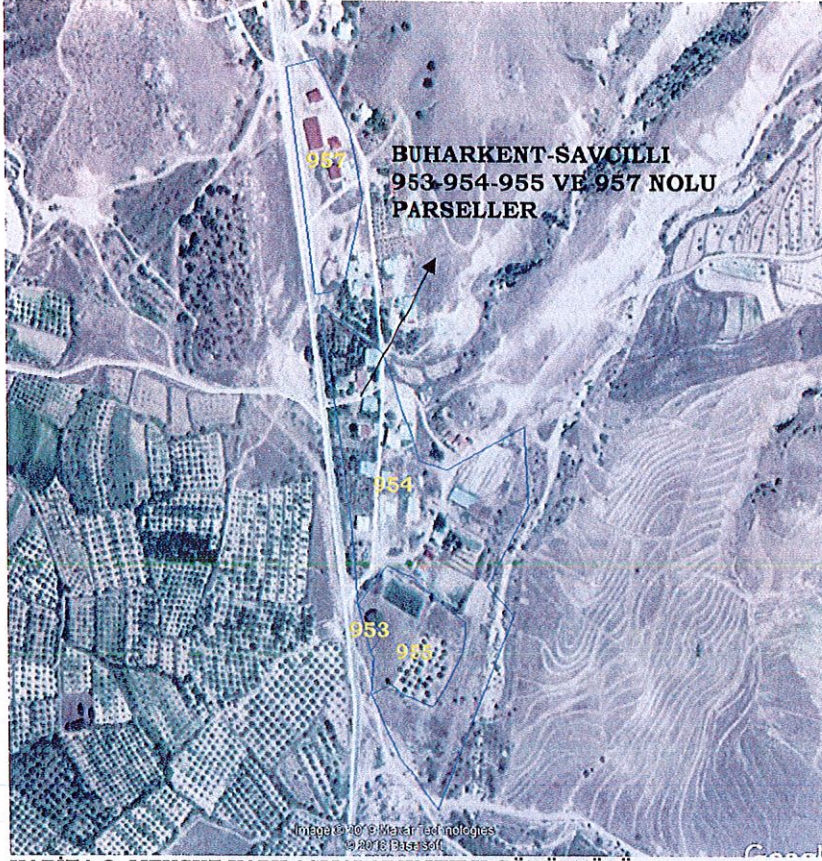


HARİTA 1: PLANLAMA ALANININ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

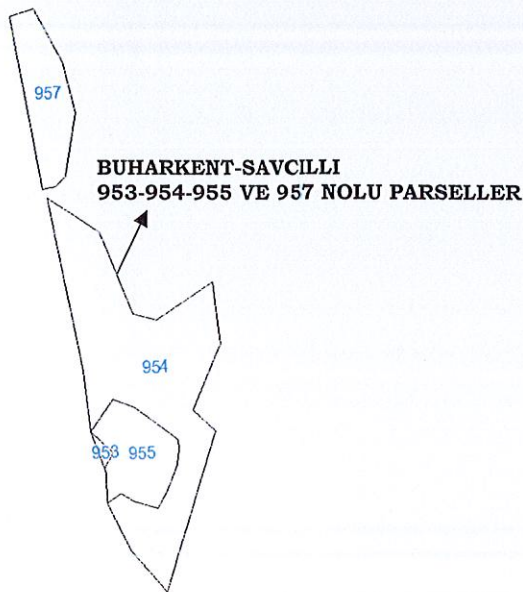
2.2- Arazi Resimleri:



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 mark]

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 ilişkin Alınan Kurum Görüşleri:

Bu alanda, 1/5000 ölçekli nazım imar planı, düzenlemesi yapılmıştır. Bu plan kapsamında, planlama alanına ilişkin resmi kurumlardan alınan görüşler şu şekildedir;

- Aydın Valiliği, İl Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 25.06.2018 tarih ve E.890 sayılı yazısında, "1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulması, ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması, ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, sanayi alanları ve sanayi tesisleri ile ilgili bir sorun oluşturmaması, akaryakıt depolama ve ikmal istasyonları ile ilgili tüm standartlara, yönetmeliklere ve mer'i mevzuata uygun olmak şartı ile belirlenen alanda planlama izni verilmesinde Bakanlığımız mevzuatına göre herhangi bir sakınca bulunmamaktadır" denmektedir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 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 Müdürlüğü'nün 15.05.2020 tarih ve E.1358531 sayılı yazısı ile nihai olarak olumlu görüş verilmiştir.
- Orman Bölge Müdürlüğü'nden planlama alanına ilişkin gelen 04.07.2018 tarih ve E.1444649 sayılı yazısı ile planlama alanının orman tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı tespit edilmiştir ve imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir" denmiştir.
- Aydın Valiliği, Çevre Şehircilik İl Md. (Milli Emlak Md.)'nün 28.06.2019 tarih ve E.18815 sayılı yazıları ile görüş alınan alana ilişkin imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğünden gelen, 27.07.2018 tarih ve 528497 sayılı yazı ile *"plan çalışmalarında 2006/27 sayılı **Dere Yatakları ve Taşkınlar** konulu başbakanlık genelgesinde belirtilen şartlara uyulması"* şartı ile olumlu görüş verilmiştir.
- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden 25.07.2018 tarih ve E.281342 sayılı yazı ile olumlu görüş verilmiştir.
- TEDAŞ A.Ş'den alınan 09.07.2019 tarih ve E.57570 sayılı yazı ile planlama alanındaki enerji tesislerinin kullanım hakkının ADM Edaş Şirketine devredildiği mülkiyet haklarının korunması kaydıyla plan yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 04.07.2018 tarih ve 39202 sayılı yazısında,
 - 1- Mevcut olan Direk Tipi Trafo Binaları, havai ve yeraltı AG-OG hatların mevcut haliyle korunması,
 - 2- Mevcut havai hat Enerji Nakil Hattı tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre düşeyde 5.00 m, yatayda ise gabari sınırının (irtifak alanı) dışında kalmak suretiyle emniyet mesafesi sağlanması,
 - 3- Bu tesislerin altının yeşil alan ve ya yol olarak ayrılması,
 - 4- İleride bu bölgelerde oluşacak olan yeni bina ve tesislerin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla planlama yapacağınız alanlarda 200 metre çaplı alanda $5 \times 10 = 50 \text{ m}^2$ olacak şekilde beton köşk trafo bina yerleri ayrılması kaydıyla planlama yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır, denilmiştir.

Ayrıca, ADM Elektrik Dağıtım AŞ'den alınan 05.08.2019 tarih ve 66353 sayılı ek yazı ile talep edilen, planlama alanı içerisinde bulunan enerji hattının yatay emniyet mesafesi ve trafo alanlarına ilişkin kurum görüşü sayısal olarak alınmış ve öneri plana yansıtılmıştır.
- TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğünden alınan, 29.06.2018 tarih ve E.270467 sayılı yazı ile planlama alanına ilişkin alınan görüş yazısında, *"Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir"* denmiştir.
- Enerya'dan planlama alanına ilişkin gelen, 03.07.2018 tarih ve 18210002000316 sayılı yazı ile olumlu görüş verilmiştir.
- Aydın Valiliği, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünden, planlama alanına ilişkin alınan 08.11.2018 tarih ve E.14768 sayılı görüş yazısında olumlu görüş verilmiştir.
- ASKİ Genel Müdürlüğünden alınan, 14.09.2018 tarih ve 22699 sayılı yazısında planlamaya ilişkin olumlu görüş vermiştir.
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, IV. Bölge Müdürlüğünden alınan, 20.09.2018 tarih ve 192004 sayılı yazıda, *"planlama alanının 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilen sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup, "konut ve sosyal donatı alanları*

amaçlı plan değişikliği" yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır," şeklinde olumlu görüş verilmiştir.

- Aydın Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı, 08.08.2018 tarih ve 3108028 sayılı yazı ile planlama alanı için olumlu görüş verilmiştir.
 - Aydın Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğünden alınan, 11.07.2018 tarih ve E.272 sayılı yazıda, "planlanacak tesislerin, Umumi Hıfzısıhha Kanununun 250. Maddesine göre hazırlanan, "meskenlerin haiz olacakları sağlık şartlarına ait talimatname'de belirtilen, insan sağlığına zarar vermeyecek malzemelerden yapılması, rutubete karşı tedbirlerin alınarak inşa edilmesi, yeterli havalandırma, ışıklandırma sağlanması, yangın ve güvenlik tedbirlerinin alınması, Açılacak fosseptiklerin, Sağlık Bakanlığının 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi, Yeterli yeşil alan ve oyun parkının bırakılması, Kullanılacak, içme ve kullanma sularının "insani tüketim amaçlı sular hakkındaki yönetmeliğe uygun temin edilmesi, Oluşacak, evsel ve katı atıkların, "katı atıkların kontrolü" yönetmeliğine uygun olarak bertaraf edilmesi şartıyla, belirtilen alanda ve amaçla planlama yapılmasında, mevzuatımız açısından bir sakınca olmadığını belirtir, inceleme ve kanaat raporudur" şeklinde olumlu görüş verilmiştir.
 - BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğünden gelen 16.07.2018 tarih ve 29004 sayılı görüş yazısında, imar planı çalışmalarında herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.
 - Aydın Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğünden alınan 26.07.2018 tarih ve E.13834926 sayı ile planlama çalışmasına ilişkin olumlu görüş verilmiştir.
 - Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünden, 05.12.2018 tarih ve E.992690 sayılı yazı ile olumlu görüş alınmıştır.
 - Aydın Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 15.05.2020 tarih ve E.1358531 sayılı yazısında, "Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, 954 parsel nolu 43.200 m² mera parselinde yeni imar planı hazırlanması işleminde Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
- 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 1/5000 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. Jeolojik-Jeoteknik etüt raporunun sonuçlar ve öneriler kısmında yer alan kararlar aşağıda belirtilmiştir:

1. Önemli Alanlar

1.1. **ÖA-5.1- Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma açısından Sorunlu alanlar**) olmak üzere 1 alan olarak değerlendirilmiştir.

1.1. **ÖA-5.1- Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma açısından Sorunlu alanlar;**

ÖA-5.1- Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma açısından Sorunlu alanlar;

Bu alanlar eğimin % 0-10 arasında değiştiği **Kuvaterner yaşlı, Alüvyon Yelpazesi, Karasal, Çökel Kaya (Q-24-k) ve Pliyosen yaşlı, Çakıtaşı, Kumtaşı, Çamurtaşı Karasal, Çökel Kaya (Pl-18-k)** biriminden oluşan "yumuşak eğimli" alanlardır.

Yapılan sondaj çalışmalarında yass rastlanmamıştır, yass 12 m.'den daha derindedir.

İnceleme alanında gözlenen zeminlerde, zemin özellikleri yanal ve düşey yönde değişiklik göstermektedir. Bu durum göz önünde bulundurulmuş ve alan, **ÖA-5.1- Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu alanlar** olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanının tamamı **ÖA-5.1- Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

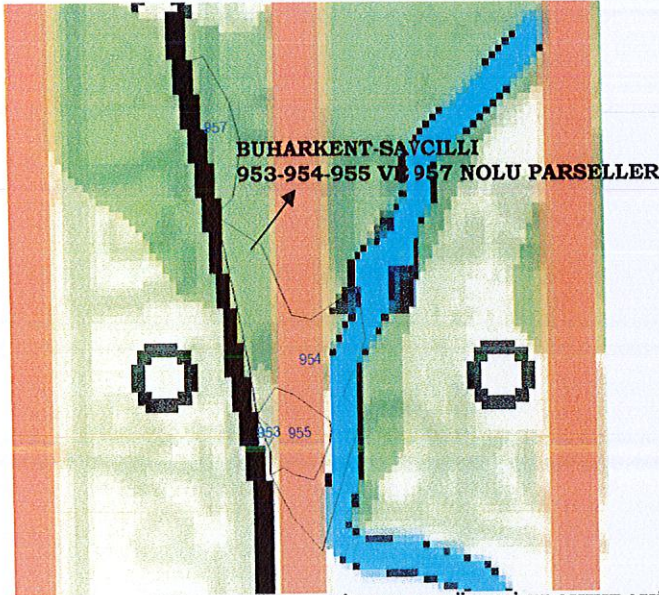
- İnceleme alanında, yeraltı su seviyesi bina temeline olumsuz yönde etkilemeyecek derinliktedir. Bu alanlarda bina temelleri, mühendislik problemleri içermeyen seviyelere taşıtılmalıdır.
- Zemin - temel etütlerinde, temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (taşıma gücü,vb.) detaylı olarak irdelenerek belirlenmelidir.
- İnceleme alanının genellikle düz ve düze yakın olduğundan bina temellerini suyun olumsuz etkisinden korumak için yapılacak etkin ve sürekli drenaj tedbirleriyle yüzey, yeraltı ve atık suların temel ortamıyla teması önlenmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak olan bina bazlı zemin-temel etüt rapor içeriğinde temelin etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri irdelenerek, bunların yanı sıra temel derinliği ile temel tipi belirlenmelidir.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri vb önlemler alınmalıdır.
- Bitişik parsellerde yapı veya tesis yoksa her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.
- Ayrıca planlama öncesi, bu alanlar içinde ve kenarında akış gösteren dereler ile ilgili DSİ görüşü mutlaka alınmalı ve planlamanın bu görüş doğrultusunda yapılması gerekmektedir.
- Statik projeye esas zemin-temel etütlerinde, temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sivilaşma detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

- Zeminin litolojik ve jeoteknik özelliklerinin yanal ve düşey yönde değişiklik göstermesi nedeniyle, uygulama öncesi yapılacak zemin-temel etüt çalışmaları sonucuna göre, alınacak önlemler ve uygulama projeleri belirlenmelidir.
 - Bu bölgede hazırlanacak zemin etüt raporlarında, zemin tanımlamaları ayrıntılı bir şekilde yapılarak inşa edilecek yapının temel tipi ve temel derinliği belirlenmelidir.
 - Binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik, litolojik, ve jeoteknik özellikteki birimler üzerine oturtulmalı, mümkün olmadığı durumlarda alınacak önlemler belirlenmelidir.
1. İnceleme alanında yapılacak yapılar için **“Deprem etkisi altında binanın tasarımı için Esaslar”** a uyulmalıdır.

5. MEVCUT İMAR DURUMLARI:

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, ağaçlandırılacak alanda ve bir kısmı tarım alanında kalmaktadır.



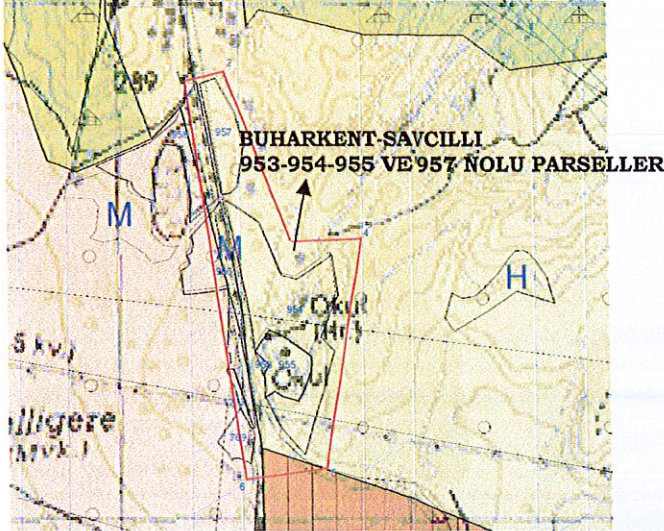
HARİTA 4: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

5.2- 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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

Handwritten signature

Handwritten signature



HARİTA 5: 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

5.3- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Aydın İli, Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, tapunun 953-954-955 ve 957 nolu parseller bulunduğu bölgede, Aydın 1/5.000 ölçekli nazım imar planı yoktur.

5.4- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

Aydın İli, Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, tapunun 953-954-955 ve 957 nolu parseller bulunduğu bölgede, Aydın-Buharkent 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yoktur.

6- PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

6.1- Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

Aydın İli, Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, tapunun 953-954-955 ve 957 nolu parselleri üzerindeki yapılaşmalar 1970'li yıllarda başlamış ve halen devam etmekte olup, bu parseller üzerinde önemli bir nüfus yaşamaktadır. Planlamaya konu olan parseller önemli oranda meskûn hale gelmiş bulunmaktadır. İlgili taşınmazların gerek konumu ve gerekse ulaşım imkânlarının bulunması ve ayrıca yerleşim merkezlerine yakınlığı ile mevcut eski Savcılı Köyünün afet bölgesi olması, söz konusu parsellerin Buharkent İlçe Merkezine ve Denizli-Aydın Karayoluna yakınlığı sebebiyle planlamaya konu olan parseller üzerindeki yapılaşma eğilimi giderek artmaktadır.

Buna bağlı olarak; söz konusu alanda imar planlarının olmaması nedeni ile ilgili belediyece gerek altyapı ve gerekse ruhsatlandırma işlemleri yapılamamaktadır. Bu nedenlerden dolayı, Savcılı Mahallesi, tapunun 953-954-955 ve 957 nolu parseller üzerinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planının yapılması gündeme gelmiştir.

6.2- Plan Kararları:

Aydın İli, Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, tapunun 953-954-955 ve 957 nolu parsellerini kapsayan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmamızda, mevcut hâlihazır yapı, kadastral sınırlar, jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşler doğrultusunda plan kararları verilmiştir. Halen planlama alanında Buharkent Belediye Başkanlığınca onaylanan herhangi bir imar planı ve imar uygulaması bulunmamaktadır.

Bu bilgiler çerçevesinde vermiş olduğumuz kararlara göre mevcut köy yolu, 12 ve 15 metrelik imar yolu şeklinde öngörülmüş, ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ihtiyaç doğrultusunda ki alt ölçekli yollar gösterilecektir.

DSİ'den alınan görüşler doğrultusunda kanal güzergahları ve dere yatakları korunarak plan üzerine işlenmiştir. DSİ görüşüne ilişkin detaylara da 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde ve raporda yer verilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yapılan planlamaya esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda planlama alanının geneli Ö.A-5.1 (önemli alan) olarak tespit edilmiş ve buna bağlı olarak yapı adaları oluşturulmuştur. Yapılaşmanın, jeolojik yapının ve topoğrafyanın mücade ettiğı, ayrıca kurum görüşleriyle belirtilen hususlara uygun olan alanlar konut alanı olarak seçilmiştir. Mümkün olduğunca halihazırda ki doku korunmaya çalışılmıştır.

Ayrıca planlama alanındaki kamusal kullanımlar kullanım amacına uygun olarak düzenlenmiştir. Mevcut pazaryeri Belediye Hizmet Alanı olarak, toplantı salonu da Sosyal Tesis alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca, mevcutta yer alan, mescit yapısı da korunmuştur. Bunun dışında 955 nolu parsel Spor Alanı olarak gösterilmiş ve yine belediyece 955 nolu parselin bir kısmı üzerinde yapılması planlanan ilk ve ortaokul binasının yapılabilmesi içinde söz konusu parsel eğitim alanı olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı, yaklaşık 7 ha olup, düşük yoğunluklu konut alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca bu alanda park, BHA, muhtelif sosyal tesisler, teknik altyapı alanları, ulaşım alanları gibi kullanımlar yer almakta olup, bu tablo aşağıda gösterilmiştir.

Planlama alanında **50 ha/kışı** baz alınarak, yaklaşık **350 kışı** yaşayacağı hesap edilmiştir. Buna uygun olarakta, **yaklaşık kışı başı 15 m² yeşil alan** ayrılmıştır. Bunun yanında planlama alanında ayrılan, spor alanı, eğitim alanı, belediye hizmet alanı, teknik altyapı alanı gibi kullanışlar bölgede yaşayacak olan nüfus ile beraber yakın çevrede yer alan nüfusunda ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde planlanmıştır.

Ekteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifimiz, mekânsal planlar yapım yönetmeliğine ve ilgili diğer mevzuatlara uygun olarak düzenlenmiştir.

6.3- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri:

Genel Hükümler

1. Bu Plan, Plan Notları Ve Açıklama Raporu İle Bir Bütündür.
2. Bu Plan 2634 Sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" Ve "Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgelerinde Ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanmasına Ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik" Hükümleri Doğrultusunda Hazırlanmıştır.
3. Bu Plan Sınırları Dahilinde Her Ölçekte Plan Yapma, Yaptırma Ve Onama Yetkisi, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7. Maddesi Uyarınca Kültür Ve Turizm Bakanlığına Aittir. Bu Bölge İçinde Kültür Ve Turizm Koruma Ve

Gelişim Bölgeleri Ve Turizm Merkezlerinde, İmar Planlarının Hazırlanması Ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

4. Bu Planda Yer Almayan Her Türlü Yapılanma Koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Belirlenecektir.

5. 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

6. 2006/27 Sayılı "Dere Yatakları Ve Taşkınlar" Konulu Başbakanlık Genelgesinde Belirtilen Hususlara Ve 01.06.2013 Tarih Ve 28664 Sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 28. Maddesinde Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

7. Denizli Valiliğince Onaylanan Kızıldere Jeotermal Kayna Koruma Etüt Raporunda Belirtilen Hükümlere Uyulacaktır.

8. Turizmi Teşvik Kanunu Ve Bu Kanuna Dayanarak Çıkarılan Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgelerinde Ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması Ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir. Ayrıca;

- 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri,
- 4342 Sayılı Mera Kanunu Ve Uygulama Yönetmeliği,
- 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun,
- 6831 Sayılı Orman Kanunu Ve İlgili Yönetmelikler,
- 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri,
- 167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun Ve İlgili Tüzük Ve Protokol,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik,
- 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu Ve İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik,
- 5177/3213 Sayılı Maden Kanunu Ve İlgili Yönetmelikler,
- 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve İlgili Yönetmelikler,
- Karayolları Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
- Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,
- Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği,
- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
- Her Türlü İnşaata Ve Bütün Zemin Cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri İle İlgili Diğer Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.

9. Bu Plan Ve Plan Notlarında Yer Almayan Konularda 2634 Sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" Ve Bu Kanuna İlişkin Yönetmelik Hükümleri İle 3194 Sayılı "İmar Kanunu" Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uygun İşlem Tesis Edilmesi Zorunludur.

10. Her Türlü Jeotermal Uygulama Ve Termal Su Tahsisi İçin 5686 Sayılı "Jeotermal Kaynaklar Ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

11. Sit Alanları İçin "2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" İle İlgili Yönetmeliklerine Uyulacak Ve Bu Alanlar İçin Alt Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları Hazırlanacaktır.

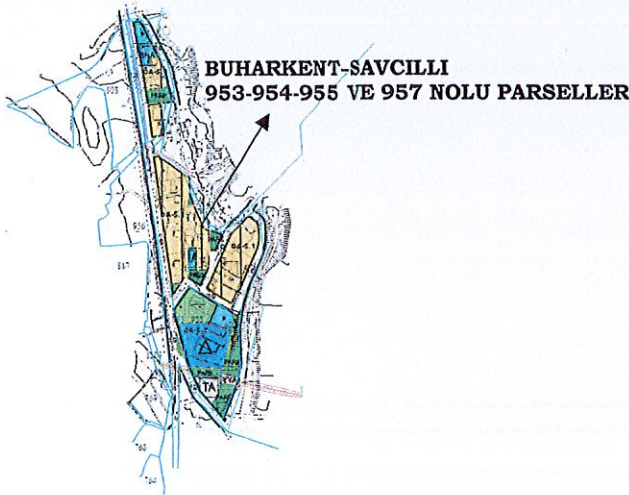
12. Dere Ve Akarsu Kenarlarındaki Kullanımlar Ve Taşkın Alanlarında Devlet Su İşlerinden Uygun Görüş Alınmadan İnşaat Uygulamasına Geçilmeyecektir.

13. Planlama Alanında Yapılacak Tesisler Amacı Dışında Kullanılamaz.

14. Pissu Çukurları Hiçbir Şekilde Göl Ve Akarsulara Bağlanamaz.

15. Yapılaşma Esnasında, Aydın Valiliğince 14.03.2019 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunda Belirtilen Önemli Alanlara İlişkin Tedbirler Alınacaktır.

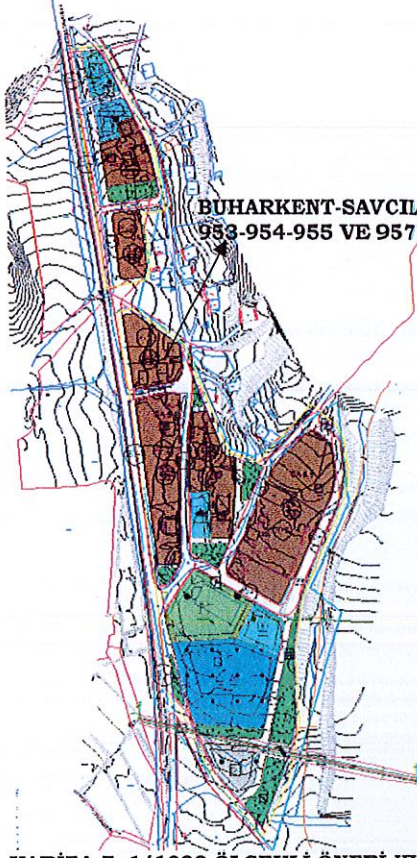
16. Planlama Alanı Bütününde Toplu Arıtma Sistemlerine Geçilmesi Konusunda Entegre Projelere Ağırlık Verilecektir. Bütüncül Arıtma Tesisleri Devreye Girinceye Kadar, Arıtma Tesis Zorunluluğu Olmayan Tesis Ve Yapılar Çevresinde Gereksinimi Karşılacak Ve Sağlık Kurallarına Uygun Pissu Kanalları (Kanalizasyon Ağı); Varsa Yapı Ve Tesislerin Pissu Kanalları Bu Ağa Bağlanır. Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelikte Belirtilen Nitelik Ve Koşullara Uygun Olacak Biçimde Genel Ya Da Her Yapı Ve Tesis İçin Bağımsız Pissu Çukuru Yapılır. Pissu Çukurları Kesinlikle Deniz, Göl Ve Nehirlere Bağlanamaz Ve Boşaltılamaz. Toplu Olarak Gerçekleştirilecek Konut Yerleşmelerinin Pissuları İçin Atık Su Arıtma Sistemi Kurulacak Ve İşletilecektir. Atık Su %90 Oranında Arıtılmadan Deşarj Yapılamaz Ve Söz Konusu Arıtma Sistemleri Gerçekleştirilmeden Yapı Kullanma İzni Verilemez. Arıtılan Suyun Öncelikle Sulamada Kullanılması Esastır.



HARİTA 6: 1/5.000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



BUHARKENT-SAVCILI
953-954-955 VE 957 NOLU PARSELLER

HARİTA 7: 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ala Sk.No:14
Tel:0538 837 09 37 Narlıdere/İZMİR
Balçova V.D.:23587213304

Server MÜNİS
Şehir Plancısı
Sırakapılar Mh. 158 / S. K. N. 1 / ÖZEL
Tel: 0 258 262 26 74 / Faks: 0 258 262 18 56
Pamukkale V.D. 1227 200 1200