



AYDIN-BOZDOĞAN-ÇARŞI MAH.1465
ADA 1/2 (ESKİ 297 ADA 50/51)
PARSELLERİN İÇERİSİNDE VE
CUMHURİYET MAH. 641 ADA 3
PARSELİN İÇERİSİNDEKİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2025
Tarih ve 113... Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.
PİN:NİP: 091092179

ŞUBAT 2025



EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve TİC. LTD ŞTİ.
Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok.No:4/1Efeler/AYDIN
Tel&Faks:0.256.2144195 www.epam.com.tr

AYDIN, BOZDOĞAN, ÇARŞI MAH.,1465 ADA 1/2 (ESKİ 297 ADA, 50-51) VE CUMHURİYET MAH. 641 ADA 3 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

1- PLANLAMA ALANI

İmar planına konu alan; Ege Bölgesinde, Aydın ili, Bozdoğan İlçesi, Çarşı ve Cumhuriyet Mahallesinde yer almaktadır. Söz konusu parsel Muğla Caddesine cephelidir. Mevcut imar planlarında Park Alanı kullanımlı olup taşınmazın bir kısmında Resmi Kurum Alanı ve Trafo Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir. Söz konusu alanlar Bozdoğan ilçe merkezindedir. Nazilli merkezine yaklaşık 26km ve Efeler'e yaklaşık 46km mesafede yer almaktadır.

İdari olarak planlama alanı; Aydın ili, Bozdoğan ilçesi, Çarşı Mahallesinde, tapunun 1465 ada 1 ve 2 parsel (Eski 297 ada 50/51 parsel) numaralarında kayıtlı 401,93m² yüzölçümlü Park Alanı imarlı taşınmazın 332,47m²'lik kısmında Resmi Kurum Alanı ve Cumhuriyet Mahallesi 641 ada 3 parsel numarasında kayıtlı Konut Alanı İmarlı taşınmazın 461,21 m²'lik kısmı Eşdeğer Park Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

2- FİZİKSEL YAPI

(Handwritten signature)

a-Jeolojik Yapı: Söz konusu alan Bozdoğan Kent bütününde İmar Planına Esas Jeolojik -Jeoteknik Etüd Raporu 16.10.2014 tarihinde Çevre Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu raporun SONUÇ VE ÖNERİLER bölümünde belirtilen koşullara söz konusu tesisin planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.

Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan "ÖA-5.1"** Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

b-Akarsular ve Taşkın Alanları: Herhangi bir taşkın problemi bulunmamaktadır.

c-İklim: Aydın İli'nde Akdeniz ılıman iklimi hakimdir. Bu nedenle bölgede daha çok yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı iklim hüküm sürmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C derecedir ve 7.7°C (Ocak) ile 28.4°C (Temmuz) arasında değişir. En yüksek sıcaklık 1973 yılı Temmuz ayında 44.8°C, En düşük sıcaklık 1942 yılı Ocak ayında -15.1°C olarak gözlemlenmiştir.

Aydın'da yıllık ortalama toplam 596.8mm. Yağış düşmektedir. Kış ayları genellikle yağışlı geçmekte ve Aralık ayında 117.8mm'ye (max.) ulaşabilmektedir. Kuyucak'ta yılda ortalama 75,4 gün yağışlı geçmektedir. Kar yağışı yok denecek kadar az olup ortalama kar yağışlı günler sayısı yılda 0,1 gündür. Ortalama karla örtülü gün sayısı yılda 0,2 gündür.

Aydın'da yıllık ortalama bağıl nem % 63'tür. Aralık ayında % 76'ya kadar yükselen bu değer Temmuz ayında % 47'ye kadar düşmektedir. En düşük bağıl nem yılda % 4'dür. Aydın'da rüzgâr durumu incelendiğinde, yıllık ortalama esme sayısı itibariyle hâkim rüzgâr yönlerinin Güney, Kuzey ve Batı-güney-batı; esme hızı itibariyle ise Batı-güney-batı, Kuzey ve Güney olduğu anlaşılmaktadır.

3- İLGİLİ KURUM ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Bila tarih ve E-6229434 sayılı yazısında;

- Söz konusu alanın Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kaldığı,
- Çevre Düzeni Planının 7.2, hükmü, 3194 sayılı İmar Kanunu'na Ek 8. Maddesinde yer alan hükümler ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde belirtilen hükümlerin dikkate alınması gerektiği,
- Söz konusu parselin Tabiat varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulaması neticesinde herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde almadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediğinin görüldüğü.
- Arkeolojik veya Kentsel SİT olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşünün alınması gerektiği ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmelikler; Aydın Muğla Denizli Planlama Bölesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve mer'i mevzuata uygun gerçekleştirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, 13.03.2023 tarih ve E-3561547 sayılı yazısında;

- Söz konu parsel ile ilişkin, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında arkeolojik sit olarak tescil edildiğine, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı



olarak tescil edildiğine ya da aynı kanun kapsamında tescilli yapı koruma alanı içerisinde bulunduğuna ilişkin herhangi bir arşiv kaydına rastlanılmadığı,

- Müdürlük arşiv kayıtlarında yapılan inceleme sonucu oluşturulan 09.03.2023 tarih ve 1933484 sayılı raporda taşınmazın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca korunması gerekli herhangi bir kültür varlığı tespit edilmediği, taşınmazları kapsayan alanda plan değişikliği hazırlanmasında 2863 sayılı Kanun'un 4. Maddesi gereği talebe konu taşınmaz üzerinde yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına veya izine rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirine haber verilmesi gerektiği, bildirilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 23.12.2024 tarih ve E-116338 sayılı yazısında;

- Bahse konu alanlarda yapılan incelemede, herhangi bir yatırım ve proje çalışması bulunmadığı bildirilmiştir. Ancak proje çalışması sırasında İdare sorumluluğunda herhangi bir yapıya rastlanması durumunda zarar verilmeden ilgili İdareye bilgi verilmesi gerektiği, kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesinin uygun olduğunu bildirmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, 16.02.2024 tarih ve E-196631 sayılı yazısında;

- Söz konusu alanların parsel içerisinde kaldığı, nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca değerlendirileceği bildirilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, 01.03.2024 tarih ve E-198492 sayılı yazısında;

- Söz konusu parsel cephesinde bulunan Muğla Caddesi, Daire Başkanlığı sorumluluğunda olduğu, bulvara ait çekme mesafeleri, kaldırım, tretuvar mesafeleri ve kotları korunarak, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

ENERYA GAZ DAĞITIM A.Ş. (Aydın İl Müdürlüğü), 06.03.2024 tarih ve 2024.2100.01 sayılı yazısında;

- Söz konusu alanda plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 27.09. 2024 tarih ve E-113929 sayılı yazısında;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 26.09.2024 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı bildirilmiştir.

Bozdoğan Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 07.02.2023 tarih ve E-46925791-115.01.994617 sayılı yazısında;

- Söz konusu parselin bir kısmında yapılacak olan imar planı değişiklikleri için sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

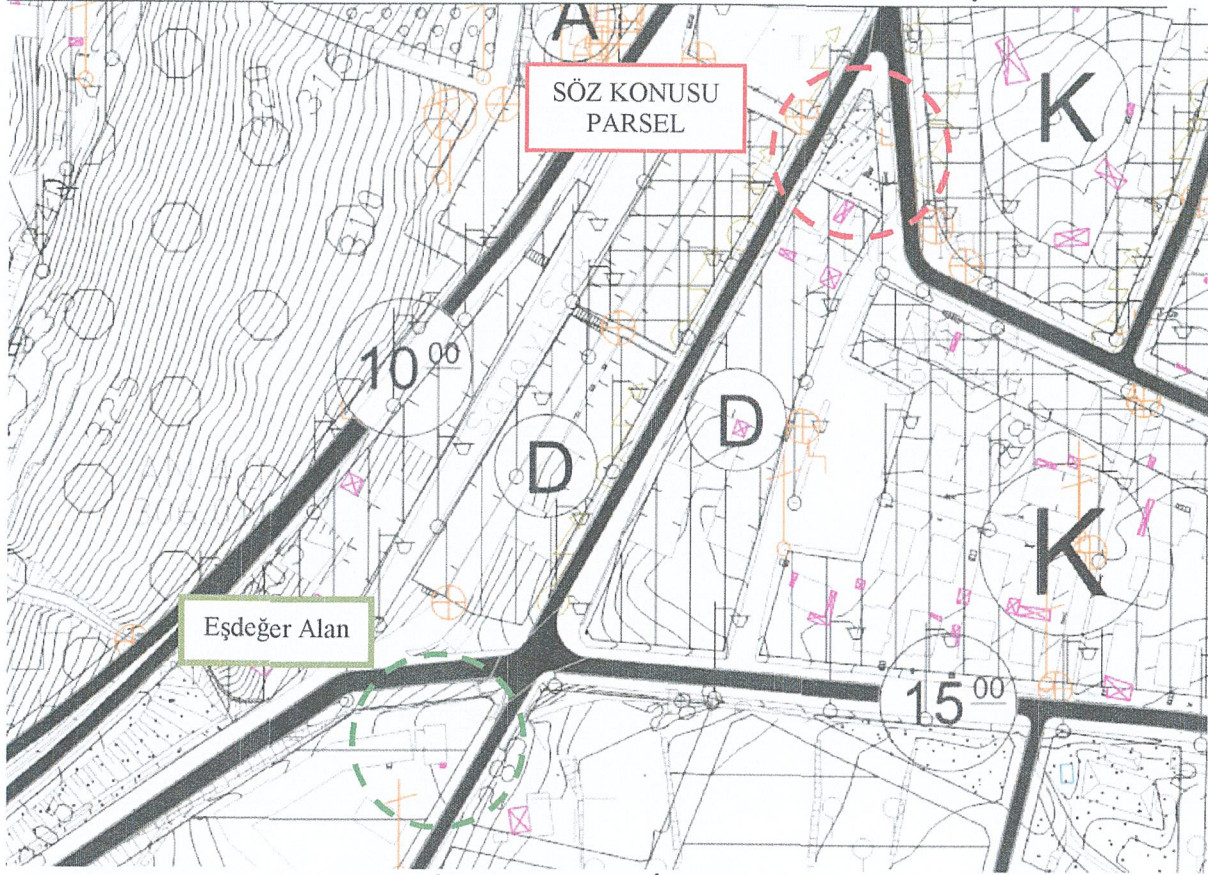
4- PLANLAMA KARARLARI

4.1. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Söz konusu planlama alanı; Aydın ili, Bozdoğan ilçesi, Çarşı Mahallesi, tapunun 1465 ada 1/2 parsel (Eski 297 ada 50/51 parsel) numaralarında kayıtlı taşınmaz mevcut İmar Planında Park Alanı arazi kullanımında ve Eşdeğer Park Alanı Cumhuriyet Mahallesi, tapunun 641 ada 3 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz mevcut İmar Planında Konut Alanı arazi kullanımında kalmaktadır.



(Handwritten signature)

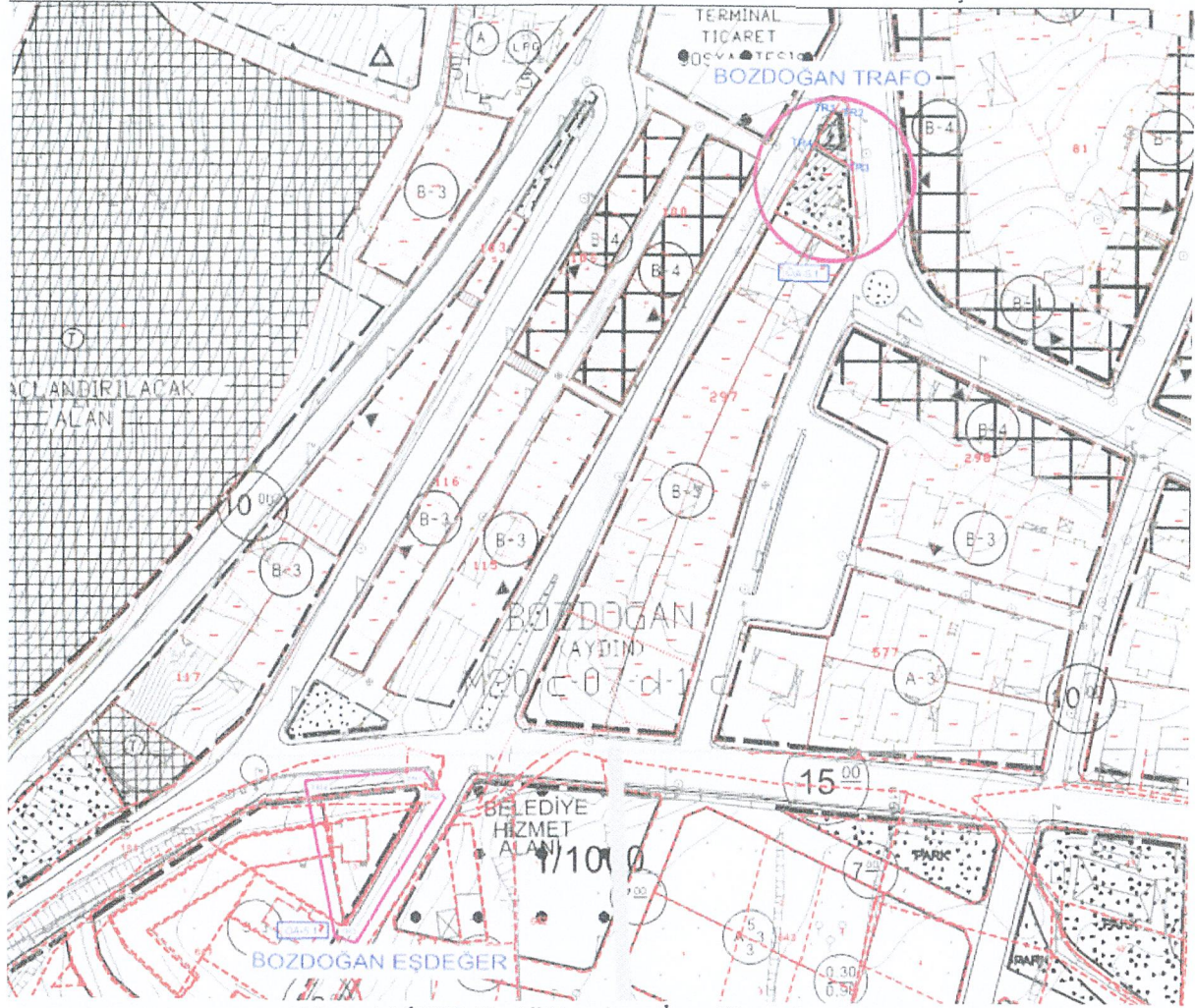


Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Planlama Alanı

4.2. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Çarşı mahallesi (eski 297 ada 50-51) 1465 ada 1 parsel 1/1000 Uygulama İmar Planında Trafo Alanı ve 2 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanı kullanımındadır. Eşdeğer Alan olarak belirlenen 641 ada 3 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanı kullanımındadır.

[Handwritten signature]



Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Planlama Alanı

5-ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Kararları:

Aydın ili, Bozdoğan ilçesi, Çarşı Mahallesi, tapunun 1465 ada 1 ve 2 parsel (eski 297 ada 50-51 parsel) numarasında kayıtlı 401,93m² yüzölçümlü taşınmazın İmar Planı Değişikliği için alınan kurum görüşleri doğrultusunda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak 332,47 m² 'lik kısmında **Resmi Kurum Alanı** ve Cumhuriyet Mahallesi 641 ada 3 parsel numaralı taşınmazın 461,21 m² 'lik kısmında Eşdeğer Park Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Resmi Kurum Alanı Park Alanı İmarlı Alanın yaklaşık 332,47m²'lik kısmında planlanmış olup Cumhuriyet Mahallesi 641 ada 3 parsel numaralı taşınmazda yaklaşık 461,21m² Eşdeğer Park Alanı planlanmıştır.

Arazi Kullanım Tablosu

Fonksiyon	Mevcut İmar Planı		İmar Planı Değişikliği	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)
Park Alanı	401,93	100	69,46	68,50
Resmi Kurum Alanı	--	--	332,47	31,50
Eşdeğer Alan	--	--	461,21	



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

5-SONUÇ

Aydın ili, Bozdoğan ilçesi, Çarşı Mahallesi'nde, tapunun 1465 ada 1 ve 2 (eski 297 ada 50-51) parsel numarasında kayıtlı taşınmazda ve İmar Planı Değişikliği için alınan kurum görüşleri doğrultusunda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak **Resmi Kurum Alanı ve Eşdeğer Park Alanı** amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen plan kararları doğrultusunda, onaylı mevcut imar planı paftaları üzerine hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi b) fıkrası gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacaktır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde ve Plan Notlarında belirtilmeyen konular için 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Şubat 2025


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı