

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 32
KARAR TARİHİ : 04/02/2016
EVRAK NO : 2
GELİŞ TARİHİ : 01/02/2016
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HK.

K A R A R A K A T I L A N L A R

Belediye Başkanı : M. Mesut ÖZAKCAN
Katip Üye : Afşın Burak ÖZTÜRK
Katip Üye : Salih KOZALI

K A R A R I N Ö Z Ü

ERKAN TOSUN'UN EFELER İLÇESİ, GÜZELHİSAR MAHALLESİ, 2293 ADA 1 VE 5
PARSEL, 2276 ADA 1,2,3,4 PARSELLERDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ

M E C L İ S K A R A R I

Erkan TOSUN'un 18.12.2015 tarihli dilekçesi ve ekleri ile İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 17L-IV pafta, 2293 ada 1 ve 5 parsel nolu, 2276 ada 1,2,3,4 parsel nolu toplam 7929,53m² yüzölçümlü, yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu konut alanında, yürürlükte bulunan UİP-2130 PİN işlem No'lu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıklı nizam 4 kat ön bahçe mesafesi 5.00m yan bahçe mesafesi 3.00m koşullu konut ve Yençok:9.50m(3kat) 4 adet kitle nizam koşullu konut alanında yer alan taşınmaz için, TAKS/KAKS:0.40/1.68, Yençok:24.50m ve TAKS/KAKS:0.40/1.36 Yençok:24.50m koşullu konut kullanımı getirilmesi amaçlı UİP-2130,22 PİN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunulmuş olup Efeler Belediyesi Meclisinin 07.01.2016 tarih ve 15 sayılı kararı ile ertelenmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7(b) maddesine göre nazım imar planına uygun olarak hazırlanacak uygulama imar planlarının ve bu planlarda yapılacak değişikliklerin ilçe belediye meclisi tarafından uygun görülmesi durumunda büyükşehir belediye meclisinin onayına sunulması gerektiğinden, bu hususta, öneri imar planı değişikliğinin uygun olup önerisi içeren 01.02.2016 tarih 002 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı Mecliste okunmuş olup, incelenmek üzere Meclis İmar Komisyonuna havale edilmiş, Meclis İmar Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26(1) Maddesi kapsamında incelendiğinde, nüfus artışına sebep olmadığından sosyal ve teknik altyapı dengesini bozucu olmadığı, 26.(4) maddesine göre imar planı değişikliğinde önerilen yüksekliğin çevre yapı adalarına uyumluluk gösterdiği gerekçesi ile imar planı değişikliğinin uygun olduğu... 'na dair rapor Mecliste okunarak gereği düşünüldü;

Meclis İmar Komisyonu Raporu Uyarınca;

Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 17L-IV pafta, 2293 ada 1 ve 5 parsel ile 2276 ada 1,2,3,4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde talep edilen 1/1000 uygulama imar planı değişikliğinin nüfus artışına sebep olmadığından sosyal ve teknik altyapı dengesini bozucu olmadığı, imar planı değişikliğinde önerilen yüksekliğin çevre yapı adalarına uyumluluk gösterdiği gerekçesi ile uygun olduğundan kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

M. Mesut ÖZAKCAN
Belediye Başkanı

Afşın Burak ÖZTÜRK
Kâtip Üye

Salih KOZALI
Kâtip Üye

Tasdik Olunur
05.02.2016
Belediye Başkanı

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.04.2016

Karar No:123

Konunun Özü: Efeler İlçesi Güzelhisar Mahallesi 2293 ada 1 ve 5 parsel ve 2276 ada 1, 2, 3 ve 4 parsellerde konut alanında yapılaşma koşullarının değiştirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

07.04.2016 tarih 1410 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında

İlimiz Efeler İlçesi Güzelhisar Mahallesi 17L-IV pafta, 2293 ada 1 ve 5 nolu, 2276 ada 1, 2, 3, 4 parsel no.lu toplam 7929,53 m² yüzölçümlü, yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında "orta yoğunluklu" konut alanında, yürürlükteki UİP-2130 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıık nizam 4 kat ön bahçe mesafesi 5.00 m, yan bahçe mesafesi 3.00 m TAKS/KAKS: 0.40/1.60 koşullu konut ve Yençok:9.50 m (3 kat) 4 adet kitle nizam koşullu konut alanında yer alan taşınmazlar için, TAKS/KAKS:0.40/1.68, Yençok:24.50 m ve TAKS/KAKS:0.40/1.36 Yençok:24.50 m koşullu konut alanı getirilmesi amaçlı UİP-2130,22 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunulmuş, UİP-2130,22 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.(1) maddesi kapsamında nüfus yoğunluğu artışına sebep olmadığı, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozucu nitelikte olmadığı gerekçesi ile Efeler Belediye Meclisi'nin 04.02.2016 tarih ve 32 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bahse konu değişiklik 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (b) maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak üzere 05.02.2016 tarih ve 1202-1404 sayılı yazı ile tarafımıza sunulmuştur.

Tarafımızca imar planı değişikliği teklifi hakkında yapılan incelemede;

1- Bahse konu alanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı-Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 20.11.2012 tarihinde onaylanan "Aydın-Denizli Karayolu Güneyi İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda" kaldığı ve jeolojik etüt raporu kararlarının plan hükümlerine hatalı aktarıldığı,

2- Yürürlükte bulunan uygulama imar planında 2293 ada 1 ve 5 numaralı parsellerin ayrıık nizam 4 kat, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m, TAKS:0.40, KAKS:1.60 koşullu konut alanında, 2276 ada 1, 2, 3, 4 numaralı parsellerin ise h:9.00, 33x15 ebatlarında 4 adet kitle nizam koşullu konut alanında yer aldığı, öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde 2293 ada 1 ve 5 numaralı parsellere TAKS:0.40, KAKS:1.68, Yençok:24.50 m yapılaşma şartı getirildiği, güneyden ve batıdan 8m, kuzeyden 6m, doğudan 17.5 m yapı yaklaşma mesafesi düzenlendiği ve alanın doğusunda 3m'lik yaya yolu önerildiği, 2276 ada 1, 2, 3, 4 numaralı parsellerde ise 4 adet kitlenin kaldırılarak alana TAKS:0.40, KAKS:1.36 Yençok:24.50 m yapılaşma kararı getirildiği ve alanın batısında 9 m, doğusunda 5 m, güneyinde 12,5 m ve kuzeyinde 8m yapı yaklaşma mesafesi önerildiği,



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.04.2016

Karar No:123

3- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16.(33) maddesinde; "*Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.*" hükmünün yer aldığı, bu hüküm doğrultusunda yapılan plan değişikliği incelendiğinde;

2293 ada 1 ve 5 numaralı parsellerin doğusunda 3 m' lik yaya yolu açılması neticesinde 2 ve 4 numaralı parsellere cephe oluşturulduğu ve yapılan bu düzenleme ile söz konusu parsellerin yapı yaklaşma mesafelerinin 3 m'den 5 m'ye çıkartıldığı, ayrıca 2293 ada 2 parsel numaralı taşınmazın meri imar planından gelen taban alanında kullanabileceği inşaat alanının %40'dan %38'e düşürüldüğü (10.5 m² az), toplamda ise bu parselin 42m² inşaat alanının azaltıldığı, bahse konu plan değişikliğine ilişkin 2293 ada 2 ve 4 numaralı parsellerin muvafakatlarının bulunmadığı,

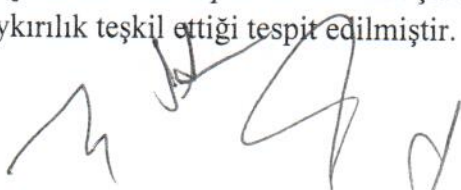
4- Mevcut imar planında 2293 ada 1 ve 5 numaralı parsellerde toplam inşaat alanı 5936 m² iken yapılan plan değişikliği ile 5947 m² olduğu (11 m² fazla), 2276 ada 1, 2, 3 ve 4 numaralı parsellerde ise mevcut imar planında toplam inşaat alanı 54940 m² iken yapılan düzenleme ile 5932 m² yapıldığı (8 m² az),

5- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10.(2) maddesi uyarınca, söz konusu imar planı değişikliği önerisindeki gösterimlerde, yönetmeliğin EK-1d uygulama imar planı gösterimlerine uyulduğu,

6- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.(5)(b) maddesine göre nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde $K = [(Y1+Y2)/2]+7m$ formülüne göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanması zorunluluğu bulunduğu, bu kapsamda imar planı değişikliğinde önerilen Yençok:24.50 m bina yüksekliğinin tüm cephelerde (K) değerini karşıladığı,

7- Bahse konu alana ilişkin olarak planlama alanında veya komşu parsellerinde tescil edilmiş doğal, kültürel, tarihi varlıkların olup olmadığı veya alanın herhangi bir sit alanında kalıp kalmadığı ile ilgili olarak plan açıklama raporunda veya tarafımıza yazılan üst yazıda belirtilmediği,

8- Bahse konu plan değişikliğinde plan hükümlerinin 5. maddesinde belirtilen "*Konut alanında yer alacak yapıların zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. Yapılarda bina cephe ve derinlik şartı aranmaz.*" hükmünün Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırılık teşkil ettiği tespit edilmiştir.



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.04.2016

Karar No:123

Efeler Belediye Meclisi'nin 04.02.2016 tarih ve 32 sayılı kararı ile onaylanan Güzelhisar Mahallesi 2293 ada 1 ve 5 no.lu, 2276 ada 1, 2, 3, 4 parsel nolu toplam 7929,53 m² yüzölçümlü, yürürlükteki UİP-2130 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 4 kat ön bahçe mesafesi 5.00 m, yan bahçe mesafesi 3.00 m TAKS/KAKS: 0.40/1.60 koşullu konut ve Yençok:9.50 m (3 kat) 4 adet kitle nizam koşullu konut alanında yer alan taşınmazlar için, TAKS/KAKS:0.40/1.68, Yençok:24.50 m ve TAKS/KAKS:0.40/1.36 Yençok:24.50 m koşullu konut alanı getirilmesi amaçlı UİP-2130,22 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere yazımız ve ekli dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim denilmektedir.

07.04.2016 tarih 1410 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 11.04.2016 tarihli Meclis toplantısında Meclis İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, Meclis İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü: İlimiz Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 17L-IV pafta, 2293 ada 1 ve 5 no.lu, 2276 ada 1, 2, 3, 4 parsel no.lu toplam 7929,53 m² yüzölçümlü, yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında "orta yoğunluklu" konut alanında, yürürlükteki UİP-2130 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 4 kat ön bahçe mesafesi 5.00 m, yan bahçe mesafesi 3.00 m TAKS/KAKS: 0.40/1.60 koşullu konut ve Yençok:9.50 m (3 kat) 4 adet kitle nizam koşullu konut alanında yer alan taşınmazlar için, TAKS/KAKS:0.40/1.68, Yençok:24.50 m ve TAKS/KAKS:0.40/1.36 Yençok:24.50 m koşullu konut alanı getirilmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunulmuş, UİP-2130,22 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.(1) maddesi kapsamında nüfus yoğunluğu artışına sebep olmadığı, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozucu nitelikte olmadığı gerekçesi ile Efeler Belediye Meclisi'nin 04.02.2016 tarih ve 32 sayılı kararı ile uygun görülerek, Efeler Belediyesinin 05.02.2016 tarih ve 1202-1404 sayılı yazısı ile Belediyemize sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir. UİP-2130,22 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin 2293 adada önerilen 3 m'lik yolun kaldırılması, bu cephede yapı yaklaşma mesafesinin 20.50 m olarak belirlenmesi, 2293 adanın yapılaşma şartının TAKS:0.40, KAKS:1.60 olarak yeniden düzenlenmesi, 2293 ada ve 2276 adaya Yençok:21.50 m (7 kat) gabari şartı verilmesi ve 5 numaralı plan notunun iptal edilmesi yönünde komisyonumuzca oy birliği ile tadilen onaylanması uygun görülmüştür.

İş bu raporumuz hakkında; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederiz.



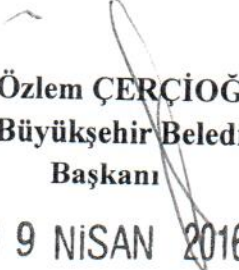
T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.04.2016

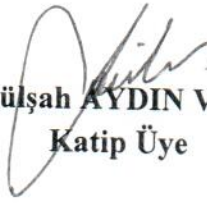
Karar No:123


Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu 13.04.2016 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

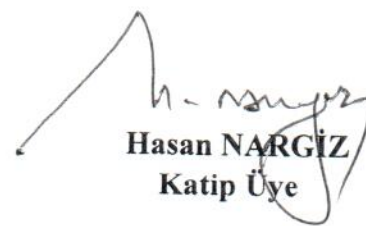
Efeler İlçesi Güzelhisar Mahallesi 2293 ada 1 ve 5 parsel, 2276 ada 1, 2, 3 ve 4 parsellerde konut alanında yapılaşma koşullarının değiştirilmesine ilişkin UİP-2130,22 plan işlem numaralı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili Meclis İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

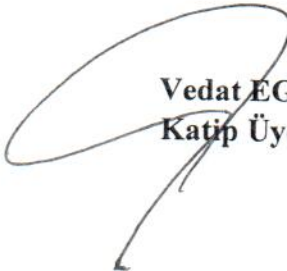

Özlem ÇERÇİOĞLU
Büyükşehir Belediye
Başkanı

19 NİSAN 2016


Gülşah AYDIN VERİM
Katip Üye


Seda SARIBAŞ
Katip Üye


Hasan NARGİZ
Katip Üye


Vedat EGE
Katip Üye

