

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 103

KARAR TARİHİ : 03/06/2016

EVRAK NO : 18

GELİŞ TARİHİ : 01/06/2016

DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

KONUSU : PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HK.

K A R A R A K A T İ L A N L A R

:M.Mesut ÖZAKCAN

:Afsin Burak ÖZTÜRK

:Salih KOZALI

Belediye Başkanı

Katip Üye

Katip Üye

K A R A R İ N Ö Z Ü

GÜLTEN SAYDAM VE ÇETİN ALTINELİN TEPECİK MAHALLESİ 132 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 PARSEL NOLU KONUT+TİCARET ALANINDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ.

M E C L İ S K A R A R I

Gülden SAYDAM ve Çetin ALTINEL'in 17.05.2016 tarihli dilekgesi ve ekleri ile İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi M19B18A3C ve M19B18A3D pafta, 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel nolu toplam 11403,34m² yüzölçümünü, yürürlükte bulunan ÜFP-11805 PIN işlem No'lu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmı serbest nizam 3 kat koşullu konut+ticaret alanında bir kısmı ise ayrık nizam 3 kat ön bahçe mesafesi 5.00m, yan bahçe mesafesi 3.00m, TAKS/KAKS:0.40/0.80 yapılaşma koşullu konut alanında yer alan taşınmazlar için, TAKS/KAKS:0.40/1.66 Yençok:24.50m koşullu konut+ticaret karma kullanım alanı getirilmesi amaçlı ÜFP-11805,3 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunulmuştur.

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 olmadığı önerisi içeren 01.06.2016 tarih 18 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı Mecliste okunmuş olup, incelenmek üzere Meclis İmar Komisyonuna havale edilmiş, Meclis İmar Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi M19B18A3C ve M19B18A3D pafta, 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel nolu taşınmazlar üzerinde talep edilen 1/1000 uygulama imar planı değişikliğinin, Mekanosal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26(1) maddesi kapsamında incelendiğinde, nüfus artışına sebep olmadığından, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozucu olmadığı gerekçesi ile uygun olduğuna karar verildi.

M.Mesut ÖZAKCAN
Belediye Başkanı

Afsin Burak ÖZTÜRK
Katip Üye

Salih KOZALI
Katip Üye

Tasdik Olunmuş
06/06/2016
Belediye Başkanı

Konunun Özü: Efeler İlçesi Tepecik Mahallesi 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 parsellerde ticaret+konut alanında yapılaşma koşullarının yeniden belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

05.08.2016 tarih ve 3034 Sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında

İlimiz Efeler İlçesi Tepecik Mahallesi, M19 B18 A3C ve M19 B18 A3D pafta, 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 parsel nolu toplam 11403,34 m² yüzölçümü, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmı serbest nizam, 3 kat koşullu konut+ticaret alanında, bir kısmı ise ayrık nizam 3 kat, ön bahçe mesafesi 5.00 m, yan bahçe mesafesi 3.00 m, Taks/Kaks=0.40/0.80 yapılaşma koşullu konut alanında yer alan taşınmazlar için, Taks/Kaks=0.40/1.66 ve Yengok=24.50 koşullu konut+ticaret karma kullanım alanı getirilmesi amaçlı UİP-11805.3 plan işlem numarası 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Mekanosal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.(1) maddesi kapsamında, nüfus artışına sebep olmadığı, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozucu olmadığı gerekçesi ile Efeler Belediye Meclisinin 03/06/2016 tarihli ve 103 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bahse konu değişiklik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(b) maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak üzere 22.06.2016 tarihli ve 6110-7878 sayılı yazı ile tarafımıza sunulmuştur.

Tarafımızca imar planı değişikliği teklifi hakkında yapılan incelemede;

1-Bahse konu alanın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 01.06.2016 tarihinde onaylanan planlamaya esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun olduğu ve jeolojik-jeoteknik etüt raporu kararlarının plan paftalarına aktarıldığı,

2-Yürürlükte bulunan uygulama imar planında öngörülen yapı yoğunluğunun, yapılan plan değişikliği ile arttırılmadığı,

3-Mekanosal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10.(2) maddesi uyarınca, söz konusu imar planı değişikliği önerisindeki gösterimlerde, anılan Yönetmeliğin EK-1d uygulama imar planı gösterimlerine uyulduğu,

4-Mekanosal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.(5) (b) maddesine göre nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin arttırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adedlerinin tayininde $[(Y1+Y2)/2]+7m$ formülüne göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklığın sağlanması zorunluluğu bulunduğu, bu kapsamda imar planı değişikliğinde önerilen Yengok=24.50 m bina yüksekliğinin Kuzey, Güney ve Doğu cephelerde (K) değerini karşıladığı, ancak Batı cephede 24 m olması gerekirken (Binalar arası mesafe), 22 m olarak düzenlendiği,



Handwritten signature and date 11.08.2016.

5-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 planlama raporunda veya tarafımıza yazılan üst yazıda belirtilmediği,

6-Mevcut imar planında alanın çevresindeki yapı yüksekliklerinin 3 kat olduğu, ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftasında söz konusu alana $Y_{engok}=24.50$ m yükseklik öngörüldüğü ve plan değişikliği teklifinin, Meksasal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.(4) maddesinde yer alan; "Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişikliği, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin durumu, yapıların güneşe göre cephesi ve yönelmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır" ibaresine uygunluk göstermediği tespit edilmiştir.

Efeler Belediye Meclisinin 03.06.2016 tarihli ve 103 sayılı kararı ile onaylanan Tepecik Mahallesi, 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsellerde toplam $11403,34$ m² yüzölçümü, yürürlükteki uygulama bir kısmı ise ayrıntı nizam, 3 kat koşullu konut+ticaret alanı, bir kısmı ise ayrıntı nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5.00 m, yan bahçe mesafesi 3.00 m, Taks/Kaks= $0.40/0.80$ yapılaşma koşullu konut alanında yer alan taşınmazlar için, Taks/Kaks= $0.40/1.66$, $Y_{engok}=24.50$ m koşullu, ticaret+konut karma kullanım alanı getirilmesi amaçlı UİP-11805,3 plan işlem numarası 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere yazımız ve ekli dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine havalisine arz ederim."denilmektedir.

05.08.2016 tarih ve 3034 Sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 09.08.2016 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, Tepecik Mahallesi, 132 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 parsellerde kayıtlı, toplam $11403,34$ m² yüzölçümü, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmı serbest nizam, 3 kat koşullu konut+ticaret alanında, bir kısmı ise ayrıntı nizam 3 kat, ön bahçe mesafesi 5.00 m, yan bahçe mesafesi 3.00 m, Taks/Kaks= $0.40/0.80$ yapılaşma koşullu konut alanında yer alan taşınmazlar için, Taks/Kaks= $0.40/1.66$ ve $Y_{engok}=24.50$ koşullu konut+ticaret karma kullanım alanı getirilmesi amaçlı UİP-11805,3 plan işlem numarası 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Efeler Belediye Meclisinin 03/06/2016 tarihli ve 103 sayılı kararı ile uygun görülerek, 11.06.2016 tarihli ve 6110-7878 sayılı yazısı ile Belediyemize sunulmuş, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

UİP-11805,3 plan işlem numarası, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, batı, güney ve doğu yapı yaklaşıma mesafelerinin 7 m olacak şekilde düzenlenmesi yönünde tadilen onay komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür.



2

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.08.2016

Karar No:288

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 arz ederiz.

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu 11.08.2016 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlgesi Tepecik Mahallesi 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 parsellerde ticaret+konut alanında yapılaşma koşullarının yeniden belirlenmesine ilişkin UİP-11805,3 plan işlem numarası 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili Meclis İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Özlem ÇERÇİOĞLU
Başkanı
Büyükşehir Belediye
18 AGUSTOS 2016

Gülşah AYDIN VERİM
Katip Üye

Seda SARIBAŞ
Katip Üye

Hasan NARGİZ
Katip Üye

Vedat EGE
Katip Üye

