

T.C.  
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MECLİS KARARI

KARAR NO : 212  
KARAR TARİHİ : 03/08/2018  
EVRAK NO : 73909  
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 :Erdal SAKALLI  
Katip Üye :Mustafa TOLAN

K A R A R I N Ö Z Ü

PARSEL MALİK VEKİLİ MERAL CELEP'İN IŞIKLI MAHALLESİNDE İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ

M E C L İ S K A R A R I

Parsel Malik Vekili Meral Celep'in 22.02.2018 tarihli dilekçesi ve ekleri ile İlimiz, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, 135 ada 1 parsel numaralı 13.367,41 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.2018 tarih 77 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında özel sağlık tesisi ve ticaret alanında; yürürlükte bulunan UİP-2129 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, taks/kaks:-/0.70 h:8,50 konut dışı kentsel çalışma alanında yer alan taşınmaz için, TAKS/KAKS:0.40/1.50, 8 kat koşullu özel sağlık alanı ve taks/kaks=-/0.70, Yençok:8.50m. ticaret kullanımı ve 1 adet trafo kullanımı getirilmesi amaçlı UİP-2129,109 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 73909 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı mecliste okunmuş olup, incelenmek üzere Meclis İmar Komisyonuna havale edilmiş, Meclis İmar Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Söz konusu taşınmaz için talep edilen imar planı değişikliğinin üst ölçekli plana uyarlılık gösterdiği gerekçesiyle uygun olduğu... 'na dair rapor mecliste okunarak gereği düşünüldü;

Meclis İmar Komisyonu Raporu Uyarınca;

Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, 135 ada 1 parsel numaralı taşınmaz için talep edilen 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin, üst ölçekli plana uyarlılık gösterdiği gerekçesiyle uygun olduğundan kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy çokluğu ile karar verildi.

M.Mesut ÖZAKCAN  
Belediye Başkanı

Erdal SAKALLI  
Kâtip Üye

Mustafa TOLAN  
Kâtip Üye

T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

**Karar Tarihi: 14.02.2019**

**Karar No:51**

**Konunun Özü:** Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, 135 ada 1 parselin Sağlık Alanı, Trafo Alanı, Yaya Yolu ve Ticaret Alanı kullanımını getirilmesi ve Ticaret Alanı ile Sağlık Alanının yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

08.02.2019 tarih 750 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında

İlimiz, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi 135 ada 1 parselde kayıtlı, eski 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımında yer alan taşınmaz için, özel sağlık tesis alanı ve ticaret alanı düzenlenmesi amaçlı NİP-5946,26 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2018 tarih ve 77 sayılı kararı ile onaylanmış olup, onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımında yer alan, E=0.70, h=8.50m yapılaşma koşullu, kuzeyden 20m, batıdan 10m, diğer cephelerden 5m yapı yaklaşma mesafesine sahip taşınmaz için, özel sağlık tesis alanı, trafo alanı, yaya yolu ve ticaret alanı getirilmesi amaçlı, özel sağlık tesis alanına TAKS/KAKS:0.40/1.20, Yençok: 25.00m (5 kat) yapılaşma koşulu önerilmesi ve kuzeyden 25m, batıdan 10m, diğer cephelerden 5m, yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi, ticaret alanına ise E=0.40, Yençok: 8.50m yapılaşma koşulu önerilmesi ve her cepheden 5m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi üst ölçekli plana uyumluluk gösterdiği gerekçesiyle Efeler Belediye Meclisinin 06.12.2018 tarih ve 332 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi uyarınca onaylanmak üzere 11.12.2018 tarihli ve E.98311 sayılı yazı ile tarafımıza sunulmuştur.

Tarafımızca yapılan incelemede;

1- Bahse konu alanın Aydın Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planı değişikliğine esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda kaldığı ve jeolojik etüt raporu kararlarının plan paftalarına ve plan hükümlerine aktarıldığı,

2- Söz konusu alanın eski 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı arazi kullanımında kaldığı, onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile alanın özel sağlık tesis alanı ve ticaret alanı olarak düzenlendiği, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise söz konusu taşınmazın konut dışı kentsel çalışma alanı imar adasının içinde kalan parsellerden biri olduğu ve söz konusu imar adasında E=0.70 , h=8.50m yapılaşma koşulu bulunduğu, parselin kuzeyinde Aydın-İzmir Devlet Karayolu, batısında imar planına göre 20m genişlikte, güneyinde 15m genişlikte yol bulunduğu,

3- Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile alanda özel sağlık tesis alanı, trafo alanı, ticaret alanı ve 7m'lik yaya yolu önerildiği, özel sağlık tesis alanına TAKS/KAKS:0.40/1.20, Yençok: 25.00m (5 kat) yapılaşma koşulu, kuzeyden 25m, batıdan 10m, diğer cephelerden 5m yapı yaklaşma mesafesi düzenlendiği, ticaret alanına ise E=0.40, Yençok: 8.50m yapılaşma koşulu ile her cepheden 5m yapı yaklaşma mesafesi düzenlendiği,

4- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre alanda 9354m<sup>2</sup> konut dışı kentsel çalışma alanı amaçlı inşaat alanı bulunurken, yapılan düzenleme ile 12260 m<sup>2</sup> özel sağlık tesis alanı ve 892 m<sup>2</sup> ticaret alanı amaçlı inşaat alanı getirildiği, toplamda ise 13152m<sup>2</sup> inşaat alanı düzenlendiği ve toplam inşaat alanının 3798 m<sup>2</sup> arttırılarak yapı yoğunluğunda artışa gidildiği,





T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 14.02.2019

Karar No:51

5- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 03.11.2017 tarih ve 49788 sayılı kurum görüşünde; "...135 ada 1 parsel üzerinde ALPLER DM 8-5 nolu özel direk tipi trafo ve bu trafoya giden enerji nakil hattı geçtiği tespit edilmiştir. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesi gereği enerji nakil hatlarının sağ ve sol fazlarından en az 5 metre açılarak ekli CBS çıktısında gösterilen taralı alanda (gabari sınırları içerisinde) emniyet koridoru oluşturulması, bu koridor içerisinde ve hat altında yapılaşma yapılmaması, yüksek irtifalı ağaç dikilmemesi ve söz konusu taşınmazda yapılacak olan tesislerin enerji ihtiyacını karşılaması amacıyla ekte sunulan CBS çıktısında işaretli alanda  $5 \times 10 = 50 \text{m}^2$  lik beton köşk trafo bina yeri ayrılması kaydıyla bahse konu parselde planlama yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." denildiği, anılan görüşte belirtilen enerji nakil hattının devamlılığı olmayan bir hat olduğu görülmekle birlikte hazırlanan nazım imar planı değişikliğinde işlenmemiş olduğu, ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine aktarıldığı, ENH güzergahı emniyet koridoru içerisinde ve hat altında yapılaşma yapılmaması ile ilgili "ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 03.11.2017 tarih ve 49788 sayılı görüşüne uyulacaktır." plan hükmünün bulunduğu,

6- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10.(2) maddesi, uyarınca söz konusu imar planı önerisindeki gösterimlerde, Yönetmeliğin Ek-1/d uygulama imar planı gösterimlerine uyulduğu,

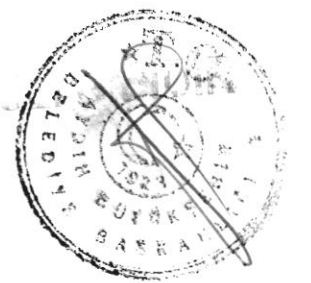
7- Efeler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 31. Maddesinde; "Ticaret alanlarında sadece üst katlar konut olabilir. Planda ayrıca belirtilmemişse yapı parsel derinliğinde olabilir." hükmünün bulunduğu, söz konusu plan hükmünün Ticaret alanlarında nüfus yoğunluğu artışını sağladığı, nüfus yoğunluğunun arttırılmaması ile ilgili olarak, hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde herhangi bir ibarenin yer almadığı,

8- Bahse konu alana ilişkin olarak planlama alanında veya komşu parsellerinde tescil edilmiş doğal, kültürel, tarihi varlıkların olmadığı ve alanın herhangi bir sit alanında kalmadığı ile ilgili olarak Aydın Müze Müdürlüğü kurum görüşünün dosya ekinde sunulduğu ancak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 2863 sayılı Kanun kapsamında görüşünün bulunmadığı tespit edilmiştir.

Efeler Belediye Meclisininin 06.12.2018 tarih ve 332 sayılı kararı ile uygun bulunan meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımında yer alan,  $E=0.70$ ,  $h=8.50\text{m}$  yapılaşma koşullu, kuzeyden 20m, batıdan 10m, diğer cephelerden 5m yapı yaklaşma mesafesine sahip taşınmaz için, özel sağlık tesis alanı, trafo alanı, yaya yolu ve ticaret kullanımı getirilmesi amaçlı, özel sağlık tesis alanına TAKS/KAKS:0.40/1.20, Yençok: 25.00m (5 kat) yapılaşma koşulu önerilmesi ve kuzeyden 25m, batıdan 10m, diğer cephelerden 5m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi, ticaret alanına ise  $E=0.40$ , Yençok: 8.50m yapılaşma koşulu önerilmesi ve her cepheden 5m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi amaçlı hazırlanan UİP-2129,123 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere yazımız ve ekli dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

08.02.2019 tarih 750 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 12.02.2019 tarihli Meclis toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

2



T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

**Karar Tarihi: 14.02.2019**

**Karar No:51**

**Komisyon Görüşü:** İlimiz, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi 135 ada 1 parselde kayıtlı yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımında yer alan, E=0.70, h=8.50m yapılaşma koşullu, kuzeyden 20m, batıdan 10m, diğer cephelerden 5m yapı yaklaşma mesafesine sahip taşınmaz için, özel sağlık tesis alanı, trafo alanı, yaya yolu ve ticaret kullanımı getirilmesi ve özel sağlık tesis alanına TAKS/KAKS:0.40/1.20, Yençok: 25.00m (5 kat) yapılaşma koşulu önerilmesi ve kuzeyden 25m, batıdan 10m, diğer cephelerden 5m, yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi, ticaret alanına ise E=0.40, Yençok: 8.50m yapılaşma koşulu önerilmesi ve her cepheden 5m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Efeler Belediye Meclisinin 06.12.2018 tarih ve 332 sayılı kararı ile uygun görülerek, Efeler Belediyesinin 11.12.2018 tarihli ve E.98311 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

UİP-2129,123 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin kamu yararı içermesi nedeniyle, plan hükümlerine; "Ticaret alanında üst katlarda konut yapılamaz." plan hükmünün ilave edilmesi koşuluyla teklifin tadilen onayı komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür. İş bu raporumuz hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi 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 14.02.2019 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, 135 ada 1 parselin Sağlık Alanı, Trafo Alanı, Yaya Yolu ve Ticaret Alanı kullanımı getirilmesi ve Ticaret Alanı ile Sağlık Alanının yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi amaçlı UİP-2129,123 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.

**Evrım KARAKOZ**  
Büyükşehir Belediye

Başkan V.

TASDİK OLUNUR

20.12.2019

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

**Gülşah AYDIN VERİM**  
Katip Üye

**Vedat EGE**  
Katip Üye

**Hasan NARGİZ**  
Katip Üye

**Mehmet GÜLER**  
Katip Üye

