

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 86
KARAR TARİHİ : 03/07/2020
EVRAK NO : 172891
GELİŞ TARİHİ : 24/06/2020
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. Fatih ATAY
Katip Üye :Gülşen ALTUĞ
Katip Üye :Arzu AKBULUT AKSÜNGER

K A R A R I N Ö Z Ü

ALİ KAYA VE İBRAHİM KÖSEOĞLU'NUN GÜZELHİSAR MAHALLESİ, 2296 ADA 2 VE 3
PARSELDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

M E C L İ S K A R A R I

Ali KAYA ve İbrahim KÖSEOĞLU'nun 27.01.2020 tarihli dilekçesi ve ekleri ile İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 2296 ada 2 ve 3 parsel nolu, yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanında, yürürlükte bulunan UİP-2130 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Efeler Belediyesi Meclisinin 05.04.2016 tarih ve 67 sayılı Meclis kararı ve Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.07.2016 tarih ve 248 sayılı kararı ile onaylı uygulama imar planı değişikliğine göre Yençok:24.50m kitle nizam konut alanında kalan taşınmazlar için, 2 nolu parselde Yençok:18.00m kitle nizam koşullu konut ile 3 nolu parselde Yençok:19.00m kitle nizam koşullu konut ve zemin katta Yençok:4.00m ticaret kullanımı getirilmesi amaçlı 09942026 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunulmuştur.

Müdürlüğümüzce Mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun uygulama yönetmeliklerinden olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında incelemede,

- Plan değişikliğine konu taşınmazın da yer aldığı alanda 18.02.2019 tarihinde Aydın Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt Raporuna göre Ö.A.5.1 alanında yer aldığı görülmüştür.
- Yürürlükte bulunan uygulama imar planında parselde yapılan toplam inşaat alanı hesabına göre, öneri imar planı değişikliğinde herhangi bir artış olmadığı görülmüştür.
- 9.(4) maddesi kapsamında, imar planı değişikliğine ait plan açıklama raporu incelendiğinde, 2016 yılında yapılan imar planı değişikliğinde 2 ve 3 parsellerin birlikte yapılaşacağı öngörüldüğü, ancak zaman içerisinde ayrı ayrı yapılaşmasının gündeme geldiği, bu sebeple yapı kitlesinin yeniden düzenlenmesi gerektiğinden bahsedildiği görülmüştür.
- 26(4) maddesi kapsamında incelendiğinde, imar planı değişikliği önerilen taşınmazın yakın çevresinde, mer'i imar planında, 15.00m, 9.00m, 18.00m, 24.50m konut alanlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.
- 10.(2) maddesi kapsamında, söz konusu plan değişikliği önerisindeki gösterimlerin, yönetmeliğin EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uyulduğu görülmüştür.
- İmar planına esas kurum görüşlerinin bulunduğu görülmüştür.





- g) 26.5.(b) maddesine göre nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$ m.

formülüne göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanması zorunluluğu bulunduğu, buna göre, imar planı değişikliği yapılan taşınmazın (K) mesafelerinin sağlandığı, ancak, etrafındaki yapı adalarının yüksekliğinin de 19.00m ye çıkarılması ihtimalinde kuzey, güney, batı cephesindeki K mesafesinin sağlayacağı, doğu cephesindeki K mesafesini sağlayamayacağı mütalaa edilmiştir.

- a) 14.02.2020 tarihinde kabul edilen 7221 sayılı Kanunun 12.Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek-8.Maddesine istinaden, imar planı değişikliği yapılan söz konusu taşınmazlara ait, 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından yapılmış değerlendirme raporunun bulunduğu, Kıymet Takdir Komisyonuna havale edildiği ancak Kıymet Takdir Komisyonundan neticenin gelmediği görülmüştür.
- b) .02.2020 tarihinde kabul edilen 7221 sayılı Kanunun 12.Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek-8.Maddesine istinaden, imar planı değişikliği yapılan söz konusu taşınmazlara ait Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun bulunduğu, raporda, *“mevcut imar planı ile imar planı değişikliğinde yapı ve nüfus yoğunluğu artmamakta, inşaat alanı değişmemektedir. Sosyal ve teknik altyapı alanı ile ilgili herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.”* denilmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7(b) maddesine göre nazım plâna 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 plan değişikliğinin uygun olup olmadığı içeren 24.06.2020 tarih ve 172891 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.Maddesine göre ek nüfus getirmediğinden sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı gerekçesiyle uygun olduğu ...'na dair rapor mecliste okunarak gereği düşünüldü;

Meclis İmar Komisyonu Raporu Uyarınca;

Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 2296 ada 2 ve 3 parsel nolu, taşınmazlar üzerinde yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.Maddesine göre ek nüfus getirmediğinden sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı gerekçesiyle uygun olduğundan kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy çokluğu ile karar verildi.

M.Fatih ATAY
Belediye Başkanı



Gülşen ALTUĞ
Kâtip Üye



Arzu AKBULUT AKSÜNGER
Kâtip Üye



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.08.2020

Karar No:180

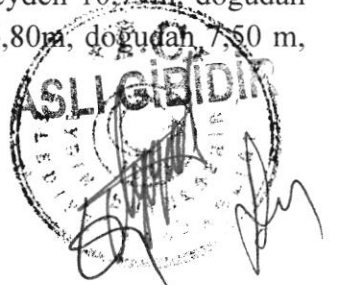
Konunun Özü: Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2296 ada 2 ve 3 parseller ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

07.08.2020 tarih 2396 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında

İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, tapunun 2296 ada 2 ve 3 numaralı parselleri yürürlükte bulunan onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında az yoğunluklu gelişme konut alanında, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yençok: 24,50 m kitle nizam konut alanında yer almakta olup, 2 numaralı parselde Yençok: 18.00 m kitle nizam koşullu konut ile 3 numaralı parselde Yençok:19,00 m ve zemin katta Yençok:4,00 m koşullu kitle nizam konut kullanımı getirilmesi amaçlı hazırlanan UİP:09983442 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Efeler Belediye Meclisinin 03.07.2020 tarih ve 86 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak üzere 08.07.2020 tarih ve 174731 sayılı yazı ile tarafımıza sunulmuştur.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hakkında tarafımızca yapılan incelemede;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.02.2019 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plan paftasına ve plan notlarına aktarıldığı,
- Plan teklifinin onanlı halihazır haritalar üzerine çizildiği,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10.(2) maddesi uyarınca söz konusu imar planı önerisindeki gösterimlerde, yönetmeliğin Ek-1d gösterimlerine uyulduğu,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/17 sayılı Genelgesi kapsamında belirlenen esaslar doğrultusunda sayısal ortamda (ncz formatında coğrafi referanslanmış ve onay kısmı taranmış raster örneğinin en az 300 dpi çözünürlük ve geotiff formatında) hazırlandığı,
- Aydın İl Kültür Müdürlüğü'nün 17.02.2020 tarih ve 148077 sayılı yazısı eki Aydın Müze Müdürlüğü'nün 14.02.2020 tarih ve 146369 sayılı yazısında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalmadığı yönünde görüşün bulunduğu,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12.02.2020 tarih ve 4385 sayılı yazıları ile kurum görüşlerinin bulunduğu, söz konusu alanın herhangi bir doğal sit alanında kalmadığının ve herhangi bir tabiat varlığı içermediğinin belirtildiği,
- Mevcut uygulama imar planında arazi kullanım kararının kitle nizam konut olduğu, yapılanma koşullarının Yençok:24.50 m olduğu, öneri plan ile arazi kullanım kararının değiştirilmediği, yapılanma koşullarının yine kitle nizam olacak şekilde 2 numaralı parselde Yençok: 18.00m kitle nizam, 3 numaralı parselde Yençok:19,00m ve zemin katta Yençok:4,00m koşullu kitle nizam getirildiği,
- Çekme mesafelerinin 2 numaralı parsel için güneyden 16,50m, kuzeyden 10,79m, doğudan 5.43 m, batıdan 5,43m, 3 numaralı parsel için güneyden 16,50m, kuzeyden 6,80m, doğudan 7,50 m,



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.08.2020

Karar No:180

batıdan 4,00m olarak belirlendiği, mevcut imar planında emsal alanına esas toplam inşaat alanının 2970,40m² olduğu, öneri plan ile bu alanın 2969,00 m² olarak belirlendiği, yapı ve nüfus yoğunluğunun arttırılmadığı, Plan teklifi ile belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğininin 26. Maddesinin 5 (b) bendine uygun olarak düzenlendiği,

20.02.2020 tarih ve 31045 satılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı Kanuna ilave edilen Ek Madde 8'in 1. Fıkrası kapsamında plan değişikliği teklifi için ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunun hazırlandığı,

- Söz konusu parsellere ilişkin 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı 2 gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporunun dosyasında bulunduğu hususları tespit edilmiştir.

Efeler Belediye Meclisininin 03.07.2020 tarih ve 86 sayılı kararı ile uygun bulunan UİP:09983442 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b, 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere yazımız ve ekli dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim" denilmektedir.

07.08.2020 tarih 2396 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 11.08.2020 tarihli Meclis toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü: İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, tapunun 2296 ada 2 ve 3 numaralı parselleri yürürlükte bulunan onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında az yoğunluklu gelişme konut alanında, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Y_{ençok}: 24,50 m kitle nizam konut alanında yer almaktadır. 2 numaralı parselde Y_{ençok}: 18.00 m kitle nizam ile 3 numaralı parselde Y_{ençok}:19,00 m ve zemin katta Y_{ençok}:4,00 m koşullu kitle nizam getirilmesi amaçlı hazırlanan UİP:09983442 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Efeler Belediye Meclisininin 03.07.2020 tarih ve 86 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak üzere 08.07.2020 tarih ve 174731 sayılı yazı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

Hazırlanan UİP:09983442 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

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.



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

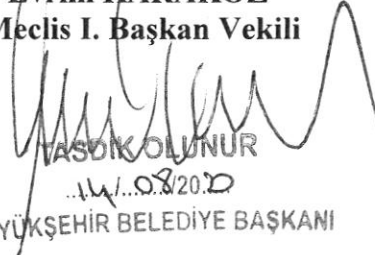
Karar Tarihi: 13.08.2020

Karar No:180

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu 13.08.2020 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 2296 ada 2 ve 3 parsellere ait UIP:09983442 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.

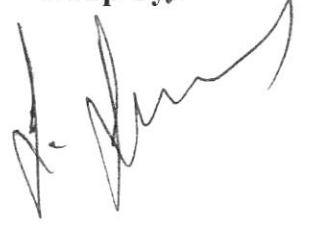
Evrım KARAKOZ
Meclis I. Başkan Vekili


TASDİK OLUNUR
13.08.2020
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

Hatice KURBAN
Katip Üye

-İzmit-


Yasemin GÜR SOY
Katip Üye



Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye



Semra YÜGEL
Katip Üye



Fatma TABAK
Katip Üye



