

T.C.  
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MECLİS KARARI

KARAR NO : 89  
KARAR TARİHİ : 03/07/2020  
EVRAK NO : 173286  
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

EKVA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.NİN CUMHURİYET MAHALLESİNDE İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ

M E C L İ S K A R A R I

EKVA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.nin 16.06.2020 tarihli dilekçesi ile İlimiz, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 6688 ada 1 parsel, 6689 ada 1 parsel, 6680 ada 1 ve 2 parsel, 6686 ada 1 ve 5 parsel, 6685 ada 1 parsel, 6684 ada 1 ve 2 parsel, 6681 ada 1, 2, 3 parsel nolu, Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.07.2018 tarih ve 264 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanı, park, otopark alanında, yürürlükte bulunan UİP-2129 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yençok:9.00m kitle nizam koşullu konut, park ve yolda kalan taşınmazlar için, E:1.95 Yençok:24.00m(8kat) koşullu konut, otopark ve park kullanımı getirilmesi amaçlı 09273070 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 parsellerde yapılan toplam inşaat alanı hesabına göre, öneri imar planı değişikliğinde herhangi bir artış olmadığı görülmüştür.
- Söz konusu imar planı değişikliği yapılan taşınmazların, imar planı değişikliği dosyasında yer alan vekaletnamede geçen 623 ada 12 parsel nolu taşınmazın Efeler Belediyesi Encümeni 15.11.2017 tarih ve 1130 sayılı kararı ile ifrazından oluştuğu görülmüştür.
- 26(4) maddesi kapsamında incelendiğinde, imar planı değişikliği önerilen taşınmazın yakın çevresinde, mer'i imar planında, park alanının, çocuk oyun alanının, Yençok.9.00m kitle nizam konut alanlarının, Yençok:5.50m ticaret alanının 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, ancak UKOME'nin 03.04.2018 tarih ve 7082 sayılı yazısında otoparklar ile ilgili belirtilen hususların plan notlarına eklenmediği görülmüştür.





- g) 14.02.2020 tarihinde kabul edilen 7221 sayılı Kanununun 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 ve Değerlendirme Raporunun bulunduğu görülmüş olup, raporda “nüfus artış yönünden karar üretilmemesi ve oluşturulan park alanları, otopark alanları yönüyle sosyal ve teknik altyapı yönüyle olumsuz etkisi bulunmamakta, diğer yönden sosyal ve teknik altyapı alanlarında düzenlenen artışa bağlı olarak fiziki yaşam çerçevesinde mevcut imar planına göre daha olumlu kararlar içermektedir”. denilmiştir.
- a) 14.02.2020 tarihinde kabul edilen 7221 sayılı Kanununun 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 ancak ve Kıymet Takdir Komisyonu sonucunun henüz gelmediği görülmüştür
- b) 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 24.00m ye çıkarılması ihtimalinde güney cephesindeki K mesafesinin sağlanacağı, diğer cephelerdeki K mesafesini sağlayamayacağı mütalaa edilmiştir.

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 önerisi içeren 173286 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, Cumhuriyet Mahallesi 6688 ada 1 parsel, 6689 ada 1 parsel, 6680 ada 1 ve 2 parsel, 6686 ada 1 ve 5 parsel, 6685 ada 1 parsel, 6684 ada 1 ve 2 parsel, 6681 ada 1, 2, 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

