

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 104
KARAR TARİHİ : 06/08/2020
EVRAK NO : 178077
GELİŞ TARİHİ : 30/07/2020
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 :Yılmaz TILKI
Katip Üye :Arzu AKBULUT AKSÜNGER

K A R A R I N Ö Z Ü

ORTA MAHALLE 6588 ADA 4,5,6 PARSEL İLE TEPECİK MAHALLESİ 241 ADA 1 PARSELDE
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

M E C L İ S K A R A R I

İlgi dilekçe ve ekleri ile İlimiz, Efeler İlçesi, Orta Mahalle 6588 ada 4,5,6 parsel ile Tepecik Mahallesi 241 ada 1 parsel nolu, yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanında (Orta Mahalle 6588 ada 4,5,6 parsel), yürürlükte bulunan UİP-2130 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yençok:9.00m ve Yençok:12.00m kitle nizam konut alanında (Orta Mahalle 6588 ada 4,5,6 parsel) ve UİP-11805 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında (Tepecik 241 ada 1 parsel) Ayrık Nizam 3 kat ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafesi 3 metre koşullu konut alanında kalan taşınmaz için, TAKS/KAKS:0.40/1.49 Yençok:21.00 koşullu konut alanı ve otopark kullanımı getirilmesi amaçlı 05146280 PİN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunulmuş olup Efeler Belediyesi Meclisinin 03.07.2020 tarih ve 85 sayılı kararı ile Gayrimenkul Değerleme Raporunun gelmemesi sebebiyle ertelenmiştir.

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, taşınmazların, Mülga Aydın Belediyesi onaylı uygulama imar planı ile Mülga Tepecik Belediyesi onaylı uygulama imar planının çakıştığı noktada olması dolayısıyla plan bütünlüğünün sağlanması, ada bazında inşaat faaliyetine olanak sağlaması gerekçelerinin belirtildiği görülmüştür.
- 26(4) maddesi kapsamında incelendiğinde, imar planı değişikliği önerilen taşınmazın yakın çevresinde, mer'i imar planında, 15.50m, 9.00m kitle nizam konut, bitişik nizam 3 kat konut, Yençok.5.50m ticaret ve park alanının bulunduğu gözlemlenmiştir.
- 10.(2) maddesi kapsamında, söz konusu plan değişikliği önerisindeki gösterimlerin, yönetmeliğin EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uyulduğu görülmüştür.

- f) İmar planına esas kurum görüşlerinin bulunduğu görülmüştür.
- g) 14.02.2020 tarihinde kabul edilen 7221 sayılı Kanunun 12.Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek-8.Maddesine istinaden, Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun bulunduğu, raporda “sosyal ve teknik altyapıyı olumsuz etkileyecek herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Aksine ilave otopark alanı ayrılarak teknik altyapı alanı artırılmış, konut alanı azaltılmıştır” denildiği görülmüştür.
- h) 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 raporu Belediyemize iletilmiş ve Kıymet Takdir Komisyonuna gönderilmiş olup, Kıymet Takdir Komisyonunun cevabi yazısı henüz tarafımıza ulaşmamıştır.
- i) 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 21.00m ye çıkarılması ihtimalinde 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 hakkında karar alınmak üzere 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği önerisi içeren 30.07.2020 tarih ve 178077 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, Orta Mahalle 6588 ada 4,5,6 parsel ile Tepecik Mahallesi 241 ada 1 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 birliği ile karar verildi.

M.Fatih ATAY
Belediye Başkanı

Yılmaz TILKI
Kâtip Üye

Arzu AKBULUT AKSÜNGER
Kâtip Üye