

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 22
KARAR TARİHİ : 06/01/2021
EVRAK NO : 197639
GELİŞ TARİHİ : 28/12/2020
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

ÇEŞTEPE MAH. 825 ADA 17 PARSEL, 1212 ADA 200 PARSEL VE GÜZELHİSAR MAH. 1212
ADA 203 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

M E C L İ S K A R A R I

İlgi dilekçe ve ekleri ile İlimiz, Efeler İlçesi, Çeştepe Mahallesi, 825 ada 17 parsel, 1212 ada 200 parsel ve Güzelhisar Mahallesi 1212 ada 203 parsel nolu; Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.10.2020 tarihli ve 227 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine göre çok yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı, Çocuk Bahçesi Oyun Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı, Trafo Alanı ve Taşıt Yollarında, yürürlükte bulunan UİP-11800 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS/KAKS: 0.40/1.20 Yarı Bitişik Nizam 3 kat ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafesi 3 metre koşullu konut, TAKS/KAKS: 0.40/2.00 Yarı Bitişik Nizam 5 kat ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafesi 3 metre koşullu konut, Çocuk Bahçesi Oyun Alanı ve Taşıt Yolları üzerinde kalan taşınmazlar için, E:1.65 Yençok:24.50m (8kat) koşullu konut, Çocuk Bahçesi Oyun Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı, Trafo Alanı kullanımı getirilmesi amaçlı 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,

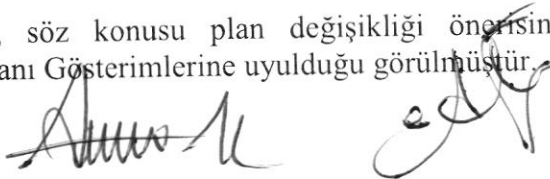
a)Plan değişikliğine konu taşınmazın da yer aldığı alanda 05.03.2012 tarihinde Aydın Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt Raporuna göre Ö.A.1.1 alanında yer aldığı görülmüştür.

b)9.(4) maddesi kapsamında, imar planı değişikliğine ait plan açıklama raporu incelendiğinde, plan değişikliğinin amacının “mevcut uygulama imar planında öngörülen yapılaşma hakkına bağlı kalarak, yapı yüksekliğinin artırılması ile dikey ağırlıklı yapılaşmaya olanak sağlayarak planlama alanındaki kamusal kullanıma yönelik park ve otopark alanlarının arttırılması ve yaşam çevre kalitesinin artırılması” şeklinde belirtildiği görülmüştür.

c)26.maddesi kapsamında incelendiğinde, öneri imar planı değişikliğinde inşaat alanı artışı yapılmadığı görülmüştür.

d)26(4) maddesi kapsamında incelendiğinde, imar planı değişikliği önerilen taşınmazın yakın çevresinde hmax:27.50 E:1.85 konut alanı ve TAKS/KAKS: 0.40/2.00 Yençok:30.50m konut, TAKS/KAKS: 0.40/2.00 Yarı Bitişik Nizam 5 kat ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafesi 3 metre koşullu konut, alanlarının, Çocuk Bahçesi Oyun Alanının, Anaokulu Alanının bulunduğu gözlemlenmiştir.

e)10.(2) maddesi kapsamında, söz konusu plan değişikliği önerisindeki gösterimlerin, yönetmeliğin EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uyulduğu görülmüştür.



f)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 “ana kararlara, sürekliliğine ve bütünlüğüne uyulduğu, teknik altyapı dengesini iyileştirici nitelikte, planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu değerlendirilmektedir.” denildiği 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, batısındaki yapı adasında imar planında bahçe çekme mesafesi bırakılmadığı için K meafesini sağlamadığı mütalaa edilmiştir.

h)İmar planına esas kurum görüşlerinde plan değişikliği yapılmasında sakınca olmadığının belirtildiği görülmüştür.

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 yeniden karar alınmak üzere 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği uygun olup olmadığı önerisi içeren 28.12.2020 tarih ve 197639 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı mecliste okunmuş olup, incelenmek üzere Meclis İmar Komisyonuna havale edilmiş; Meclis İmar Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Üst ölçekli planla uyarlılık gösterdiğinden ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.Maddesine göre sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı gerekçesiyle uygun olduğu...’na dair rapor mecliste okunarak gereği düşünüldü;

Meclis İmar Komisyonu Raporu Uyarınca;

Efeler İlçesi Çeştepe Mahallesi 825 ada 17 parsel, 1212 ada 200 parsel ve Güzelhisar Mahallesi 1212 ada 203 parsel nolu taşınmazlar üzerinde yapılan TEKLİF-09781197 ve UIP-09597306 plan plan işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin üst ölçekli planla uyarlılık gösterdiğinden ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.Maddesine göre sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı gerekçesiyle uygun olduğundan kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy çokluğu ile karar verildi.

Mr.Fatih ATAY
Belediye Başkanı



Gülşen ALTUĞ
Kâtip Üye



Arzu AKBULUT AKSÜNGER
Kâtip Üye

