

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 246
KARAR TARİHİ : 03/12/2021
EVRAK NO : 239000
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : İMAR PLANI REVİZYONU HK.

K A R A R A K A T I L A N L A R

Belediye Başkanı :M. Fatih ATAY
Katip Üye :Ersun SİNANOĞLU
Katip Üye :Münevver GÖKTAŞ

K A R A R I N Ö Z Ü

ZEYBEK MAHALLESİ 187 HA ALANDA REVİZYON İMAR PLANI

M E C L İ S K A R A R I

Aydın İli Efeler İlçesi Zeybek Mahallesi 187 ha alanda Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 229 sayılı kararı ve itirazlar sonrası 10.12.2020 tarih ve 319 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına uygun olarak 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı hazırlanmıştır.

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 yapılan incelemede,

a) İmar planı revizyonuna konu alanda 18.02.2019 tarihinde Aydın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylı İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt Raporunun bulunduğu görülmüştür.

b) Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca 1/1000 ölçekli revizyon imar planının, Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylı 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı görülmüştür.

c) İmar planına esas kurum görüşlerinin Belediyemize ulaşmadığı görülmüştür.

d) Uygulama imar planında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlendiği görülmüştür.

e) Madde 24(9) "Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır." şeklinde ifade edilmektedir. İlgili madde doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret-Konut Alanı (TİCK) olarak önerilen alanlar için 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrışacak şekilde ada düzenlemeleri yapılmıştır.

f) İlgili yönetmeliğin 12. Maddesinde belirtilen yürüme mesafeleri içinde hizmete erişimin sağlandığı görülmüştür.

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

h) İlgili yönetmeliğin 11. Maddesi "Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." şeklinde ifade edilmektedir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu raporunda belirtilen nüfus büyüklüğüne göre yapılan donatı hesabında, asgari alan büyüklüklerinin çoğunlukla sağlanamadığı görülmüştür. Ancak söz konusu donatı alanlarının yer seçim ve alan büyüklüklerinin 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı kararı olduğu ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı kararlarına uyulduğu görülmüştür. Ayrıca

revizyon imar planı ile mevcut imar planına göre, sosyal ve kültürel tesislerin toplam sayısında ve alansal büyüklüğünde de artış gerçekleştiği belirlenmiştir.

i) Zeybek Mahallesi Ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Araştırma Ve Açıklama Raporu'nun 3.2.1. Konut Alanlarına Yönelik Kararlar Başlığında "Uygulama imar planı revizyonu çalışmasında kütle düzeninden vazgeçilen, emsal ve kat yüksekliği belirlenecek, mevcut planda 3 katlı kütle önerilmiş olan yapı adaları genelinde ortaya çıkan ortalama 0.45 TAKS ve 1.35 Emsal değerlerini aşan düzenlemeye gidilmeyecek, ortalama değerler kullanılarak kararlar geliştirilecektir. Bu planlama çalışması öncesinde plan değişikliği ile belirlenmiş TAKS değerleri ve Emsal değerleri ise bu kapsam dışında tutulabilecektir." Denilmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama revizyon imar planında mevcut planda 3 katlı kütle önerilmiş olan yapı adalarında emsal ve kat yüksekliği belirlenmiş ancak bazı imar adalarında belirlenen emsal değerleri raporda belirtilen 1.35 emsal değerinin üzerindedir. İnşaat alanı artışına yönelik yapılan hesaplamalarda söz konusu imar adalarında (emsal değeri 1.35'in üzerinde olan) mevcut imar planında belirlenen inşaat yoğunluğunun aşılmadığı görülmüştür.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7(b) maddesine göre nazım plana 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 revizyon uygulama imar planı önerisi içeren 239000 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı mecliste okunmuş olup, incelenmek üzere Meclis İmar Komisyonuna havale edilmiş; komisyonun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Aydın İli Efeler İlçesi Zeybek Mahallesi 187 ha alanda Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 229 sayılı kararı ve itirazlar sonrası 10.12.2020 tarih ve 319 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının uygun olduğu... 'na dair rapor mecliste okunarak gereği düşünüldü;

Meclis İmar Komisyonu Raporu Uyarınca;

Efeler İlçesi Zeybek Mahallesi 187 ha alanda Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 229 sayılı kararı ve itirazlar sonrası 10.12.2020 tarih ve 319 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının uygun olduğu gerekçesiyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

M.Fatih ATAY
Belediye Başkanı

Ersun SİNANOĞLU
Kâtip Üye

Münevver GÖKTAŞ
Kâtip Üye