

Sayı : E-70577119-105.04-88172
Konu : Efeler Zeybek Mahallesi ve Çevresi
Revizyon İmar Planı

22.02.2022

EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Bila tarih ve 240344 sayılı yazınız.

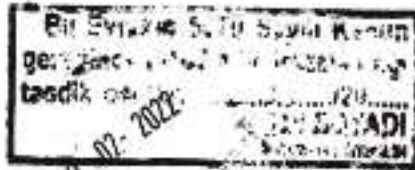
İlimiz, Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi, yaklaşık 187 ha alan üzerinde Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 229 sayılı kararı ile onaylanan ve itirazların değerlendirilmesi sonrası 10.12.2020 tarih ve 319 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sonrası hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon teklifi Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 46 sayılı kararı ile tadilen onaylanmış olup plana ilişkin meclis kararı, plan pafta ve açıklama raporları ekte gönderilmiştir.

Onaylanan ve yazımız ekinde sunulan imar planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33/1 maddesi kapsamında 1 ay (30 gün) süreyle ilan edilerek, askıya çıkartılması ve askı süresi sonunda, askı giriş-çıkış tutanaklarının, muhtarlık panosunda ve plan değişikliğine konu alanda tabela ile bilgilendirme yapıldığına dair belgelerin tarafımıza gönderilmesini rica ederim.

Serap ŞİMŞEK
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek:

- 1- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu (3 takım)
- 2- Plan Açıklama Raporu (3 adet)
- 3- 46 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclis Kararı



Serap ŞİMŞEK
Büro Görevlisi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0d6kBL-M6PxxL-qEKLvK-wWbXc-031cxN7q Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/iscileri-belediye-ebvs>



KÖY YERİ İNAN İŞLERİ MÜD.	
24.2.22	NR. 1780

Sr. E. S. DEMEZ
✓

23.02.2022/3473

Çınarlı

Amer Şah Kızı

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2022

Karar No:46

Konunun Özü: Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi ve Çevresi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu

07.01.2022 tarih 81086 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında

İlimiz, Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi, yaklaşık 187 ha alan üzerinde Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 229 sayılı kararı ile onaylanan ve itirazların değerlendirilmesi sonrası 10.12.2020 tarih ve 319 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sonrası hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon teklifi 03.12.2021 tarih 246 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak bila tarih ve 240344 sayılı Efeler Belediye Başkanlığı yazısı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediyemize sunulmuştur.

Yapılan inceleme neticesinde;

- Revizyon Nazım İmar Planı Alanında 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 kaldığı, plan üzerine aktarıldığı,
- Planın onaylı halihazır haritalar üzerine hazırlandığı,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/17 sayılı Genelgesi kapsamında belirlenen esaslar doğrultusunda sayısal ortamda (ncz formatında ve coğrafi referanslanmış ve onay kısmı taranmış raster örneğinin en az 300 dpi çözünürlük ve geotiff formatında) hazırlanarak elektronik ortamda (CD, harici bellek, vb.) sunulduğu,
- Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 10.(2) maddesi uyarınca, söz konusu uygulama imar planı revizyonu önerisinde gösterimlerde, yönetmeliğin EK-1d uygulama imar planı gösterimlerine uyulduğu,
- Uygulama imar planı revizyonu paftaları ve açıklama raporlarının Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun plan müellifi tarafından imzalandığı,
- Bahse konu alanda tescil edilmiş doğal, kültürel, tarihi varlıkların olmadığı ve alanın herhangi bir sit alanında kalmadığı ile ilgili olarak Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yatırımcı kuruluş olan ASKİ, ADM, TEİAŞ, Enerjya, görüşlerinin dosyasında bulunmadığı,
- Arazi kullanım kararları ile ulaşım şeması ve yoğunluk dağılımı ile ilgili olarak onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyon kararlarına uyulduğu, alan bütününde yoğunluk ve nüfus artışının söz konusu olmadığı, ancak planlama alanının doğusunda revizyon nazım imar planında kuzey güney yönünde 18 m genişliğinde belirlenen taşıt yolunun alt ölçek plana 15 m genişliğinde aktarıldığı, nazım imar planı revizyonu plan açıklama raporunda belirtilen yol en kesit çözümlerinin planlama alanı içerisinde 20 m ve 25 m genişliğindeki taşıt yollarına aktarılmayan bölümlerinin olduğu, yol en kesitinin plan üzerine aktarım gösteriminin doğru olmadığı, otopark alanlarına ilişkin olarak otopark iç çözümlerinin Otopark Yönetmeliği Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları başlıklı 5. maddesinin 7, 8, 9 bendine göre düzenlenmediği,





T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2022

Karar No:46

- mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde yapılanma şartları konut alanları için kitle nizam 3 kat Yençok:9 m olarak homojen bir yapı sergilerken öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda konut adalarında TAKS, KAKS ve Yençok değeri verilmesi sureti ile yapılanma koşullarının tarif edildiği, ancak KAKS değerlerinin yapı adası bazında farklılıklar gösterdiği,
- mevcut uygulama imar planında parçacı ve dağınık olarak yer alan Park Alanları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile devamlılığı olan ve bütüncül bir yapıya kavuşmuş olmasına rağmen öneri plan ile sürekliliği olmayan yaya yolları ile parçacı olarak planlandı,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu'nun 3.1 Bölümü olan Revizyon Gerekçeleri kısmında bu bölgede TOKİ sonrası yapılan plan değişikliği sonrası gerçekleşen ada birleştirmelerinin bu alanda plan değişiklik taleplerini artırdığı, plan değişiklikleri ile birden fazla ada birleştirilirken uygulamada kullanılan ada genişliklerinin artırıldığı, aynı yapılaşma emsalinin daha fazla kat sayısı ile kullanılması sonucunda taban alanının azaltılması daha geniş bahçe alanlarının elde edilmesi sureti ile yapılan plan değişiklikleri sonucunda mevcut planda plan kurgusunun bozulduğu belirtilmiş, ancak öneri revizyon planda özellikle Yeniköy kırsal yerleşim alanı kuzeyinde ve Işıklı Yolu Güneyinde yapı adalarının, mevcut yapı adası büyüklüklerini koruyan parçalı bir yapıda korunarak tasarlandığı,
- planlama alanı içerisinde yer alan Pazaryerinin yapılanma koşullarının TAKS: 0,60, KAKS: 2,00 Yençok : 20,50 m olarak düzenlendiği, söz konusu yapı yüksekliğinin pazaryeri arazi kullanım kararına uygun olmadığı,
- Kadıköy yolu üzerinde yer alan mezarlık alanının Ağaçlandırılacak Alan olarak gösterildiği,
- Taşıt yolları boyunca bina cephe hatlarının belirlenmesi amacıyla belirlenen çekme mesafelerinin tutarlı olmadığı,
- yapı adaları arasında $Y_{\text{ençok}}$ değerlerine göre hesaplanan K mesafelerinin uygun olmadığı,

İlimiz, Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi, yaklaşık 187 ha alan üzerinde Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 229 sayılı kararı ile onaylanan ve itirazların değerlendirilmesi sonrası 10.02.2020 tarih ve 319 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sonrası hazırlanan UİP:09296388 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere yazımız ve ekli dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

07.01.2022 tarih 81086 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 11.01.2022 tarihli Meclis toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü: İlimiz, Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi, yaklaşık 187 ha alan üzerinde Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 229 sayılı kararı ile onaylanan ve itirazların değerlendirilmesi sonrası 10.12.2020 tarih ve 319 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sonrası hazırlanan 1/1000 ölçekli





T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2022

Karar No:46

Uygulama İmar Planı Revizyon teklifi 03.12.2021 tarih 246 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onanması hususunda bila tarih ve 240344 sayılı Efeler Belediye Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

- UİP:09296388 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklifinin;
- Aydın Büyükşehir Belediyesince hazırlık çalışmaları yapılan Efeler İlçesi İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu için alınan kurum ve kuruluş görüşlerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesinin 4. Bendi kapsamında planlama çalışması sırasında kullanıldığı, ancak ADM A.Ş'nin 13.12.2021 tarih ve 39421 sayılı yazısı sonrası gönderilen yazıda belirlenen ilave trafo alanının plan üzerinde gösterilmesi,
 - mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde yapılanma şartları konut alanları için kitle nizam 3 kat $Y_{ençok}:9$ m olarak homojen bir yapı sergilerken öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda konut adalarında TAKS, KAKS ve $Y_{ençok}$ değeri verilmesi sureti ile yapılanma koşullarının tarif edildiği, ancak KAKS değerlerinin yapı adası bazında farklılıklar gösterdiği tespit edilmiş olup imar planının uygulanması aşamasında yaşanacak sorunlar nedeni ile üst ölçek plan olan Zeybek Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında Düşük Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı olarak belirlenen alanlar, plan onama sınırları içerisinde planın onayından önce uygulama görmüş alanlar, plan değişikliği yapılmış alanlar ile iskan edilmiş alanlar dışında kalan öneri 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı kapsamında konut alanı ve TİCK olarak belirlenen tüm yapı adalarında Emsal değerinin E:1,40 olarak belirlenmesi, E:1,40 olarak belirlenen yapı adaları dışında kalan konut ve TİCK yapı adalarında mevcut inşaat haklarının aynen korunarak plana işlenmesi, bu kapsamdaki konut ve TİCK yapı adalarında minimum ifraz koşulunun $5000 m^2$ olarak belirlenmesi,
 - öneri plan ile sürekliliği olmayan yaya yolları ile parçacı olarak planlanan park alanlarının bütüncül bir yapıya kavuşturulması,
 - 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu yapım gerekçelerini sağlamak adına özellikle Yeniköy kırsal yerleşim alanı kuzeyinde yer alan konut yapı adalarının bütünleştirilerek planlanması,
 - nazım imar planı revizyonu plan açıklama raporunda belirtilen yol en kesit çözümlerinin planlama alanı içerisinde 20 m ve 25 m genişliğindeki taşıt yollarına aktarılmayan bölümlerinin olması sebebi ile yol en kesitlerin düzenlenmesi,
 - otopark alanlarına ilişkin olarak otopark iç çözümlerinin Otopark Yönetmeliği Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları başlıklı 5. maddesinin 7, 8, 9 bendine göre düzenlenmesi,
 - Kadıköy yolu üzerinde yer alan 720 ve 64 numaralı parsellerin vasfı nedeni ile Ağaçlandırılacak Alan olarak gösterilmesi,





T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2022

Karar No:46

- Efeler Cumhuriyet Mahallesi 2767 ada 1 numaralı parsel üzerinde (TOKİ) mevcut imar planında belirlenen Emsal değerinin korunarak plana E:1,60 olarak işlenmesi,
- Taşıt yolları boyunca bina cephe hatlarının belirlenmesi amacıyla belirlenen çekme mesafelerinin tutarlı olacak şekilde düzenlenmesi,
- yapı adaları arasında *Y_{ençok}* değerlerine göre hesaplanan K mesafelerinin sağlanması şartı ile tadilen onaylanması komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür.

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.

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu 13.01.2022 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi ve Çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Evrım KARAKOZ
Meclis I. Başkan Vekili



Hatice KURBAN
Katip Üye



Yasemin GÜRSOY
Katip Üye



Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye



Semra YÜCEL
Katip Üye



Fatma TABAK
Katip Üye



