

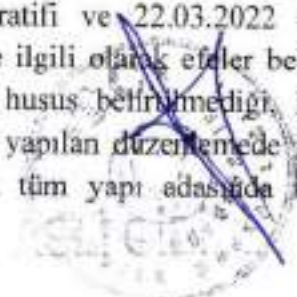
T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.05.2022

Karar No:165

- 30.03.2022 tarihli Fesih ÖZCANLI'ya ait dilekçe ile Cumhuriyet Mahallesi 2763 ada 11 numaralı parsel için tadilen onaylanan plan üzerinde belirlenen kitle boyutlarının dilekçe ekinde belirtildiği şekilde doğu cephesinde çekme mesafesinin 5 m olacak şekilde büyütülmesi talebi ile ilgili herhangi bir karar alınmadığı, söz konusu parsel için askı süresinde Efeler Belediye Başkanlığına yapılan itiraza ilave olarak askı süresi sonrası parsel malikinin 28.04.2022 tarihli Büyükşehir Belediye Başkanlığına sunduğu dilekçe ile talebini tekrarladığı, talebin değerlendirilmesinde 11 parselin doğu cephesinde yer alan ön bahçe mesafesinin 5 m düşürülmesi ile kitle boyutlarını büyüyeceği dilekçede belirtildiği üzere cephe hattının tutarlı hale gelmesinin söz konusu olmadığı, aynı durumda olan 2764 ada 12 parselinde doğu cephesinde 17 m çekme mesafesinin bulunduğu, 2763 ada 11 parsel üzerinde yapılacak olan düzenleme ile 1278 sokak üzerinde cephe hattının düzeltilerek tutarlılık sağlanmasının söz konusu olmadığı, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 46 sayılı kararı ile tadilen onaylanan planda uygulama görmüş alanlarda mevcut yapılaşma haklarının ve yapılaşma düzeninin korunacağı yönünde karar alındığı,
- 31.03.2022 tarihli Fatma SÖNMEZİŞİK, Nuray İŞTİN, Tülay KARATAŞ, Gülay MERTER vekili Avukat Aydın YILMAZ' a ait dilekçe ile Cumhuriyet Mahallesi, 615 ada 19 numaralı parsel için yapılan itirazda parsel çevresinde 8 kata kadar imar izni verilmesine rağmen taşınmazın emsalleriyle uyumsuz şekilde 3 kata kadar imar izni verildiği belirtilmiş olsa da plan açıklama raporunun 6.2.1 numaralı "Yerleşik ve Gelişme Konut Alanları" başlıklı bölümde "Uygulama imar planı revizyonu çalışmasında, planlama alanının doğusunda bulunan, çoğunlukla yapılaşması tamamlanmış yapı adalarında kitle nizam düzeni korunmuştur." İbaresini ile bu bölgede kitle nizam yapı düzeninin benimsendiği belirtilmiş olması parsel çevresinde 26,50 m olacak şekilde bir yapılaşma düzeninin bulunmadığının tespit edildiği, yapılan düzenleme ile itiraza konu olmayan parselleri de içerecek şekilde E:1,31 Yençok:26,50 m olarak değişiklik yapıldığı, söz konusu talep ile mevcut yapılaşma dokusuna uygun olmayacak şekilde düzenleme yapıldığı,
- 23.03.2022 tarihli Memduh TOPRAK' a ait dilekçede belirtilen; Efeler Belediyesince onaylanan revizyon planda çekme mesafeleri 8 ve 10 m iken Büyükşehir Belediyesi Meclisince bu mesafelerin 10 ve 12 m ye çıkarıldığı, tadilen onaylanan revizyon imar planında emsal değerlerinin bilim ve tekniğe uygun olarak tekrar değerlendirilmesi, ifraz şartlarının 2500 veya 3000 m2 olarak belirlenmesinin gerektiği hususu ile ilgili olarak Efeler Belediye Meclis kararında ifraz koşulu ile ilgili bir karar alınmadığı, Büyükşehir Belediye Meclisince tadilen onaylanan revizyon imar planı emsal değerlerinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda belirlenen yoğunluklar ve mevcut yapılaşma hakları gözetilerek revizyon öncesi mevcut uygulama imar planı nüfusunu aşmayacak şekilde düzenlendiği, emsal ve nüfus artırımının söz konusu olamayacağı, 1/5000 ölçekli nazım imar planına aykırı olacağı, itiraz edilen çekme mesafeleri ile ilgili herhangi bir değerlendirmenin Efeler Belediye Meclis Kararında yapılmadığı, tadilen onaylanan revizyon imar planı üzerinde planlama ve şehircilik ilkeleri kapsamında K mesafelerinin ve cephe hatlarının sağlanması amacı ile düzenleme yapıldığı,
- 22.03.2022 tarihli S.S.İmarcılar Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi ve 22.03.2022 tarihli S.S.Gülbirlik Arsa ve Yapı Kooperatifi adına yapılan itirazlar ile ilgili olarak efeler belediye meclis kararında minimum ifraz koşulu ile ilgili herhangi bir husus belirtilmediği, Emsal değerinin 1,65 olarak belirlenmesi ile ilgili olarak plan üzerinde yapılan düzenlemelerde itiraza konu olmayan parselleri içerecek şekilde düzenleme yapılarak tüm yapı adasında Emsal

AK 11 3 21



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.05.2022

Karar No:165

değerinin 1,40 yerine 1,65 olacak şekilde düzenleme yapıldığı, yapılan düzenleme ile nüfus artışının söz konusu olduğu

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 46 sayılı kararı ile tadilen onaylanan planda tüm alana ilişkin mevcut nüfus kapasitesini aşmayacak şekilde uygulama görmüş yapı adaları, plan değişikliği görmüş yapı adaları, nazım imar planında düşük yoğunluk olarak belirlenmiş yapı adaları haricinde kalan gelişme konut adalarında 1.40 emsal değeri belirlenmişken yapılan düzenleme ile parsel ölçeğinde meclis kararına aykırı olacak şekilde düzenleme yapıldığı hususları tespit edilmiştir.

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 Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 46 sayılı kararı ile tadilen onaylanmış olup askı sürecinde gelen itirazlar hakkında Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2022 tarih ve 88 sayılı kararı 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.

09.05.2022 tarih 98890 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 10.05.2022 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 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 sunulmuş, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 46 sayılı kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Onaylanan plan Efeler Belediyesince 02.03.2022-31.03.2022 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıda kalmış, askı sürecinde gelen itirazlar Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2022 tarih ve 88 sayılı kararı ile değerlendirilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi uyarınca karar alınmak üzere Efeler Belediye Başkanlığının 19.04.2022 tarih ve 259590-2022002450 sayılı yazısı ile büyükşehir belediyesine sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

UİP:09296388 plan işlem numaralı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan itirazlara ilişkin;

- 1- Minimum ifraz koşulu ile ilgili olarak yapılan itirazlar kapsamında, 5000 m² olarak belirlenen ifraz şartına yönelik plan notunun 3000 m² olarak değiştirilmesinin uygun olduğu oybirliği ile,
- 2- Planlama alanı içerisinde 15 m, 18 m, 20 m, 22 m ve 27 m olarak belirlenmiş taşıt yolları boyunca konut adalarında zemin katların ticaret olarak kullanılması yönünde yapılan itirazların uygun görülmemesi yönündeki Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2022 tarih ve 88 sayılı kararının uygun olduğu oybirliği ile,



5 1 1 4

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.05.2022

Karar No:165

- 3- Yapı yaklaşma mesafelerinin azaltılması yönündeki itirazın uygun olmadığı oybirliği ile,
- 4- Cumhuriyet Mahallesi, 2763 ada 11 numaralı parsel için yapılan itirazın; parselin bulunduğu bölgede belirlenen mevcut kitle ölçülerine uygun olmayan, parselle özgü kitle formunu değiştirecek nitelikte olması sebebi ile uygun olmadığı oybirliği ile,
- 5- Cumhuriyet Mahallesi, 615 ada 19 numaralı parsel için yapılan itirazın kitle nizam yapı düzeninin benimsendiği bölgede yapılaşma dokusuna aykırı yapılaşmaya sebep olacağı için uygun olmadığına oybirliği ile,
- 6- Cumhuriyet Mahallesi 623 ada 5 numaralı parsel malikinin planlama alanı çevresinde yer alan tarım arazilerini korumak amacı ile planlama alanında yoğunlukların artırılması, yönündeki itirazın 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu kararlarına aykırı olması sebebi ile uygun olmadığı oybirliği ile,
- 7- Kadıköy Mahallesi, 50 ve 57 numaralı parseller için Efeler Belediyesince onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunda belirlenen 1,65 Emsal değerinin Büyükşehir Belediyesince 1,40 a düşürülmesi hakkında yapılan itirazın; tadilen onaylanan revizyon imar planında belirlenen E:1,40 değerinin uygulama görmüş, plan değişikliğine uğramış ve nazım imar planında düşük yoğunluk önerilmiş yapı adaları dışında kalan tüm yapı adaları için belirlendiği, E:1,40 değerinin nazım imar planında ön görülen nüfus kapasitesinin aşılmayacak şekilde hesaplanarak plana yansıtıldığı gerekçesi ile uygun görülmediği oyçokluğu ile kabul edilmiş olup;

1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan itirazlara ilişkin Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2022 tarih ve 88 sayılı kararının tadilen onaylanması komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir. İş bu raporumuz hakkında; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine arz ederiz.


Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu 12.05.2022 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesine yaklaşık 187 ha alanda hazırlanan revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yapılan itirazların değerlendirilmesine ilişkin alınan Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2022 tarih ve 88 sayılı kararı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Evrin KARAKOZ
Büyükşehir Belediye
Başkan V.

TASDİK OLUNUR
12/05/2022
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

Hatice KURBAN
Katip Üye



Yasemin GÜRSOY
Katip Üye



Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye



Semra YÜCEL
Katip Üye



Fatma TABAN
Katip Üye



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.05.2022

Karar No:165

Konunun Özü: Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi, yaklaşık 187 ha alanda hazırlanan revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yapılan itirazların değerlendirilmesine ilişkin alınan Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2022 tarih ve 88 sayılı kararı

09.05.2022 tarih 98890 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 sunulmuş, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 46 sayılı kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Onaylanan plan Efeler Belediyesinde 02.03.2022-31.03.2022 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıda kalmış, askı sürecinde gelen itirazlar Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2022 tarih ve 88 sayılı kararı ile değerlendirilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi uyarınca karar alınmak üzere Efeler Belediye Başkanlığının 19.04.2022 tarih ve 259590-2022002450 sayılı yazısı ile tarafımıza sunulmuştur.

Yapılan inceleme neticesinde Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2022 tarih ve 88 sayılı kararında;

- Tadilen onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan notlarında yapı adalarına getirilen 5000 m2 minimum ifraz şartından dolayı oluşacak imar parsellerinde hisselendirme sayısında ciddi artış yaratacağı bu hususun ise ruhsatlandırma uygulamalarında çatışmalara yol açacağından ifraz şartına yapılan itirazların uygun olduğu,
- Kadıköy Mahallesi, 57 ve 50 numaralı parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu öncesinde yürürlükteki uygulama imar planında parsellerin yapı adalarında yoğunluk kararı E: 1,65 değerine sahip iken onamaya esas Büyükşehir Meclis Kararında 1,40 değerine düşürüldüğünden itirazın uygun olduğu,
- Uygulama İmar Planı revizyonu ile konut adalarındaki yapı yükseklikleri Yençok: 26,50 m olarak belirlenmesine rağmen 615 ada 19 numaralı parselde h:9,50 m belirlenmesine yönelik itirazın uygun olduğu,
- 12 m üzerinde bulunan yolların tamamında ticaret alanı oluşturulması, 1/5000 ölçekli revizyon imar planına aykırı olduğundan itirazın uygun olmadığı,

Karar altına alınmıştır.

Efeler Belediye Başkanlığının 19.04.2022 tarih ve 259590-2022002450 sayılı yazısı ekinde askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin dilekçeler incelendiğinde;

- 31.03.2022 tarihli Fatma SÖNMEZİŞİK, Nuray İŞTİN, Tülay KARATAŞ, Gülay MERTER vekili Avukat Aydın YILMAZ' a ait dilekçe ile Cumhuriyet Mahallesi, 615 ada 19 numaralı parsel için yapılan itirazda; parsel çevresinde 8 kata kadar imar izni verilmesine rağmen taşınmaza emsalleriyle uyumsuz şekilde 3 kata kadar imar izni verildiği, parselin hukuka aykırı olarak bütünlüğü korunmayarak birden fazla parçaya ayrıldığı, taşınmazın İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde belirlenenden daha fazla kısmına el konduğu,

h





T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.05.2022

Karar No:165

- 23.03.2022 tarihli Memduh TOPRAK' a ait dilekçe ile Cumhuriyet Mahallesi 623 ada 5 numaralı parsel maliki olarak, TAKS, KAKS gibi değerlerin bilim ve tekniğin elverdiği ölçüde maksimum düzeyde kullanılması gerektiği ve böylece birim alandan en üst düzeyde yararlanılarak hiç değilse tarım arazilerinin talan edilmemesi, Efeler Belediyesince onaylanan revizyon planda çekme mesafeleri 8 ve 10 m iken Büyükşehir Belediyesi Meclisince bu mesafelerin 10 ve 12 m ye çıkarıldığı, tadilen onaylanan revizyon imar planında emsal değerlerinin bilim ve tekniğe uygun olarak tekrar değerlendirilmesi, ifraz şartlarının 2500 veya 3000 m2 olarak belirlenmesinin gerektiği, böylelikle hisselendirmelerde yaşanan sorunların azaltılacağı,
- 30.03.2022 tarihli Fesih ÖZCANLI'ya ait dilekçe ile Cumhuriyet Mahallesi 2763 ada 11 numaralı parsel için tadilen onaylanan plan üzerinde belirlenen kitle boyutlarının dilekçe ekinde belirtildiği şekilde doğu cephesinde çekme mesafesinin 5 m olacak şekilde büyütülmesinin talep edildiği,
- 22.03.2022 tarihli S.S.İmarcılar Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi adına Erol YÜKSEL, Müjdat EREN ve Hüseyin DOĞAN'a ait dilekçe ile Kadıköy Mahallesi, 50 numaralı parselin Efeler Belediyesince onaylı revizyon imar planı üzerinde belirlenen Emsal değeri olan 1,65 değerinin korunması, ifraz büyüklüklerinin minimum 3000 m2 olarak belirlenmesi,
- 22.03.2022 tarihli S.S.Gülbirlik Arsa ve Yapı Kooperatifi adına Ayla YÜKSEL, Müfit EREN ve Hüseyin AKINCI'ya ait dilekçe ile Kadıköy Mahallesi, 57 numaralı parselin Efeler Belediyesince onaylı revizyon imar planı üzerinde belirlenen Emsal değeri olan 1,65 değerinin korunması, ifraz büyüklüklerinin minimum 3000 m2 olarak belirlenmesi,
- 31.03.2022 tarihli Selçuklu İnşaat adına Birtan AK'ın dilekçesi ile Kadıköy Mahallesi, 808, 813, 25 ve 26 parsel maliki olarak minimum ifraz koşulunun 2000 m2 olarak düzenlenmesi ve 12 m üzeri genişlikte olan taşıt yollarında zemin katların ticaret olarak kullanılması,
- 25.03.2022 tarihli Rasim AKKAYA, Reşat ÖZKARA, Gülhüzar GÜLCÜOĞLU, Esmâ AKIN'a ait dilekçe ile Kadıköy Mahallesi, 55 parsel maliki olarak minimum ifraz koşulunun 4000 m2 nin altında uygun görülen bir değere indirilmesi,
- 31.03.2022 tarihli 9 adet dilekçe ile (Kazım YILDIZ Cumhuriyet Mah 617 ada 37 parsel, Hüseyin SARIOĞLU Kadıköy Mahallesi 40-44-39 parseller, Nevzat YORGANCI Kadıköy Mahallesi 48 parsel, Ertural ŞEN Cumhuriyet Mahallesi, 618 ada 6 parsel, Mithat KARACASULU Cumhuriyet Mahallesi 618 ada 12-14-15 parseller, Mukaddes AYAYDIN Kadıköy Mahallesi 767 parsel, Selda BAŞARAN Cumhuriyet Mahallesi 618 ada 6 parsel, Ayşe-Aydın BAŞARAN, Türkiye Barolar Birliği adına Melis GÜLCÜOĞLU YÖRÜK) tadilen onaylanan revizyon imar planı ile belirlenen minimum ifraz koşulu olan 5000 m2 ile imar uygulama aşamasında hisseli mülkiyet oluşacağı, imar planının uygulanabilirliğini sağlamayacağı, bu sebeple minimum ifraz şartının 3194 sayılı İmar Kanununda belirtilen şekline dönüşmesinin talep edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- Söz konusu itiraz dilekçeleri ile ilgili olarak minimum ifraz koşulu ile ilgili olarak yapılan itiraz dilekçeleri uygun bulunmuş olsa da farklı talepler içeren dilekçelerin hangisinin uygun görüldüğü minimum ifraz koşulunun ne olduğu hususunda Belediye Meclis Kararında herhangi bir m² değerinin belirlenmediği,



A Q A [Signature] 2 A