

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.05.2026

Karar No:169

Konunun Özü: 15.04.2026 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından tekrar görüşülmek üzere Meclise iade edilen 13.04.2026 tarih ve 89 sayılı Meclis Kararı

İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 157 ve 158 adalar üzerinde yapılanma koşullarının tekrar düzenlenmesi amaçlı hazırlanan UİP-091120304 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 06.01.2026 tarihli ve 14 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak Efeler Belediye Başkanlığı'nın 14.01.2026 tarih ve 88492 sayılı yazısı ile karar alınmak üzere Aydın Büyükşehir Belediyesine sunulmuştur.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 24.03.2026 tarihli raporu ile oy çokluğu ile uygun bulunmuş, söz konusu rapor 13.04.2026 tarihli Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin Nisan ayı toplantısında değerlendirilmiş, oy çokluğu ile uygun görülerek karara bağlanmıştır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun Meclis kararlarının kesinleşmesine ilişkin 14. Maddesinde; "Büyükşehir belediye başkanı, hukuka aykırı gördüğü belediye meclisi kararlarını, yedi gün içinde gerekçesini de belirterek yeniden görüşülmek üzere belediye meclisine iade edebilir. Yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de büyükşehir belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararlar kesinleşir." denilmektedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde yapılan incelemede;

1. Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 157 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 numaralı parsellerin arazi kullanım kararlarının Konut Alanı (Kentsel Gelişme Alanları) olduğu, yapılanma koşullarının TAKS/KAKS: 0.40/1,20 Ayrık Nizam 3-Kat (5/A-3/3) olarak belirlendiği, 158 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, numaralı parsellerin 20 m genişliğindeki Tepecik Bulvarına cepheli olduğu, arazi kullanım kararının TİCK (Ticaret+Konut) olduğu, yapılanma koşulunun S-3 olarak belirlendiği, 158 ada 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 numaralı parsellerin arazi kullanım kararlarının Konut Alanı (Kentsel Gelişme Alanları) olduğu, yapılanma koşullarının TAKS/KAKS: 0.40/1,20 Ayrık Nizam 3-Kat (5/A-3/3) olarak belirlendiği, 157 ve 158 adalar arasında mevcut yürürlükte olan plan üzerinde 10 m genişliğinde taşıt yolu planlandığı,

2. Sunulan plan değişikliği teklifi ile 157 ve 158 numaralı adaların birleştirildiği, mevcutta her iki yapı adası arasında yer alan 10 m genişliğindeki taşıt yolunun kapatılarak yapı adasına ilave edildiği, yapı adasının arazi kullanım kararının TİCK (Ticaret+Konut) olarak belirlenerek E:1,51, Yençok:18,50 m plan şartı önerildiği, yapı yaklaşma mesafelerinin kuzeyden 7 m, batıdan 5 m, doğudan 5,5 m ve güneydeki otopark alanından 3 m olacak şekilde düzenlendiği, yapı adasının güneyinde Otopark Alanı planlandığı,

3. Plan açıklama raporunda mevcut plan üzerindeki yapılanma koşulları olan TAKS:0,40, KAKS:1,20 değerine göre hesaplanan toplam inşaat alanı miktarının, konut alanı için 13383 m², ticaret alanı için 1939 m² toplamda 15322 m² olduğu, öneri imar planı ile yapı adası yüzölçümünün 10091 m² olduğu öneri plan ile belirlenen E:1,51 değeri ile 15237 m² inşaat alanı hesaplandığı, kapatılan taşıt yoluna eşdeğer alan olarak plan değişikliği ile planda 1133 m² otopark alanı önerildiği, 84, m² trafo alanı önerildiği,

4. Ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20. Maddesinin 3. Fıkrasında "Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır." ve Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "İfraz ve tevhit" başlıklı 7. Maddesinin 10. Fıkrasında "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhibi halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz" hükümlerinin bulunduğu, bu hükümler birlikte değerlendirildiğinde plan değişikliği ile konu Ayrık Nizam belirlenen parsellerin büyüklükleri nedeniyle imar planında belirlenen taban alanını kullanamadıkları, yapı yaklaşma mesafelerine göre hesaplanan taban alanı ile belirlenen katın çarpılması sonucu ayrı ayrı parsellerin sahip olduğu inşaat alanlarının toplamının 14221,2 m² olarak

1

ASLİ GİDİT

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.05.2026

Karar No:169

hesaplandığı, bunun 1935 m² lik kısmının ticaret alanı olduğu, geri kalan 12286,2 m² lik kısmın konut alanı olduğu, bu hesaplanan değerlere göre öneri imar planı ile 1016 m² lik bir inşaat alanı artışının söz konusu olduğu, bunun 665,59 m² lik kısmının konut alanı 350,61 m² lik kısmının ticaret alanında olduğu, plan değişikliği ile önerilen Emsal değerinin 1,41 olması gerektiği,

5. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin 5(b) bendine göre doğu cephe hattında belirlenen yapı yaklaşma mesafesinin 7,75 m olması gerekirken 5,5 m olarak belirlendiği,

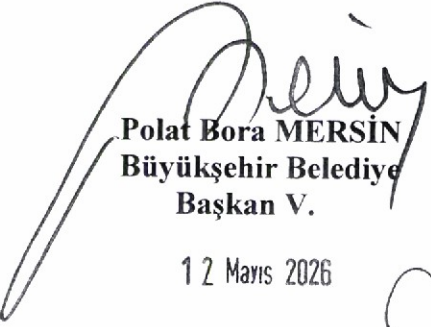
6. Plan değişikliği paftasının projeksiyonunun hatalı olması sebebi ile plan teklifinin DSİ parseli olan 240 ada 2 parsel tecavüzlü olduğu,

İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 157 ve 158 adalar üzerinde yapılanma koşullarının tekrar düzenlenmesi amaçlı hazırlanan UİP-091120304 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin inşaat ve nüfus artışına sebep olması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin 5(a) bendi olan "artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır." kapsamında artan nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanının ayrılmaması, aynı yönetmeliğin 26. maddesinin 5(b) bendi olan "Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır." kapsamında plan değişikliğine konu parsellerin doğu cephe hattında K mesafelerinin sağlanmadığı, plan değişikliği teklifine ait sayısal verinin projeksiyonunun doğru olmaması, DSİ parseli olan 240 ada 2 parsel tecavüzlü olduğu, ilgili kurumun muvafakatının dosyasında bulunmaması sebebi ile onaylanmasının hukuka uyarlık göstermediği 06.01.2026 tarihli ve 14 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararına ilişkin alınan Aydın Büyükşehir Belediye Meclis kararının iadesi uygun görülmüştür.

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/04/2026 tarih 89 sayılı kararının 5216 sayılı kanunun 14. Maddesine istinaden yeniden görüşülmek üzere Aydın Büyükşehir Belediye Meclisine iade edilmiştir.

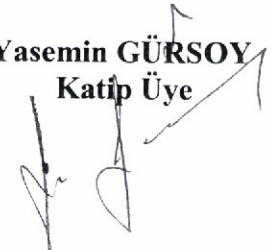
Söz konusu Karar 12.05.2026 tarihli Meclis toplantısında Meclis Başkanı tarafından gündemin 15. maddesi olarak okutularak müzakereye açılmıştır. Yapılan müzakereler neticesinde;

13.04.2026 tarih ve 89 sayılı Meclis Kararı ısrar kararı olarak oylanarak yapılan oylama sonucunda toplantıda hazır bulunan 78 meclis üyesinden 32 üyenin red oya karşılık 45 üyenin kabul oyları ile oy çokluğuyla ısrar kararı olarak kabul edildi.


Polat Bora MERSİN
Büyükşehir Belediye
Başkan V.

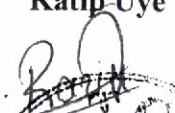
12 Mayıs 2026


Derya OKTAY
Katip Üye


Yasemin GÜR SOY
Katip Üye


Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye


Tuba DİNÇER
Katip Üye


Raziye AKINCIOĞLU
Katip Üye

