T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.02.2023 **Karar No: 61**

Konunun Özü: Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 836 ada 12, 15, 16 parseller ile 1513 ada 16,17,18 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

10.02.2023 tarih 140074 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mah. 836 Ada 12, 15, 16 parseller ve 1513 Ada 16, 17, 18 parsellerde kayıtlı, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2018 tarihli ve 24 sayılı kararı ile onaylı bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı, eğitim alanı, ibadet alanı, park ve otopark alanı kullanımında kalan taşınmazlar üzerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Efeler Belediye Meclisinin 01.11.2022 tarihli ve 179 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak üzere tarihsiz ve 287090 sayılı yazı ile Belediyemize sunulmuştur.

Tarafımızca imar planı değişikliği konu alanla ilgili yapılan incelemede;

1- Bahse konu alanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 18.02.2019 tarihinde onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda kaldığı ve jeolojik etüt raporu kararlarının plan paftasına aktarıldığı,

2- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında alanın ayrık nizam 3 kat, kitle nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında, h=4.50 yüksekliği bulunan ticaret alanında, ilköğretim, ortaöğretim, cami, park, otopark ve 10m, 15m genişliğinde taşıt yollarında kaldığı, yapılan düzenleme ile alanın kuzeyinde ilköğretim alanı, güneyinde ortaöğretim alanı düzenlendiği, eğitim alanlarına E=2.00, Yençok: 25.50m yapılaşma koşulu önerildiği, alanın kuzeyinde ilköğretim alanı bitişiğinde cami alanı düzenlendiği ve cami alanına E=2.00, Yençok: Serbest yapılaşma koşulu önerildiği, eğitim ve cami alanlarına kuzeyden ve güneyden karayolu kamulaştırma sınırına 25m yapı yaklaşma mesafesi, diğer cephelerde ise 5m yapı yaklaşma mesafesi önerildiği, alanın kuzeyinde ve güneyinde bulunan 10m genişliğindeki taşıt yollarının kapatılarak iki adet konut adası oluşturulduğu, bu alanlara E=1.27, Yençok: 36.50m yapılaşma koşulu önerildiği, kuzeydeki konut adasına güneyden 5.50m, doğudan 13.50m ve 5m, diğer cephelerde 5m yapı yaklaşma mesafesi düzenlendiği, güneydeki konut adasında ise doğudan 5m ve 17m, kuzeyden 5m ve 22.50m, diğer cephelerde 5m yapı yaklaşma mesafesi düzenlendiği, ayrıca alanın doğusunda ve batısında iki adet kitle nizam koşullu konut alanı önerildiği ve bu alanlara Yençok:6.50m (1kat) bina yüksekliği düzenlendiği, alanın doğusunda ve eğitim, konut alanları arasında ise otopark ve park alanları düzenlemesi yapıldığı, alanın doğusundaki park alanının kuzeybatı köşesinde 25m² büyüklüğünde regülatör alanı önerildiği,

3- Meri imar planlarına göre toplam konut inşaat alanı 26491m² iken, yapılan düzenleme ile alandaki öneri konut inşaat alanının 26409 m² (82 m² az) önerildiği, meri imar planında 464m² ve 385m² ticaret inşaat alanı bulunurken, öneri imar planında ticaret alanı önerisi yapılmadığı,

4- Mevcut ilkokul alanı 2314 m² iken, 2471 m² (157m² fazla) önerildiği, mevcut ortaokul alanı 5353 m² iken 5402 m² (49 m² fazla) önerildiği, cami alanı mevcutta 2430m² iken, 2500m² (70 m² fazla) önerildiği, park alanı ise mevcutta 6795 m² iken, 6956 m² (161 m² fazla) önerildiği,

5- Plan değişikliğine ilişkin kurum görüşlerinin bulunduğu,

T.C. ASLI DIR

6- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.(5)(b) maddesine göre nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde K= [(Y1+Y2)/2]+7m formülüne göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanması zorunluluğu bulunduğu, bu kapsamda öneri imar planında güneydeki konut adasının ve eğitim alanının batı cephelerinde K mesafesinin sağlanmadığı,

7- Öneri imar planında Yençok=36.50m ve Yençok=6.50m bina yüksekliği önerildiği, meri imar planında alanın çevresinde h=9.00m ve h=15.00m bina yüksekliklerinin bulunduğu ve önerilen yüksekliğin çevresiyle uyumlu olmadığı,

8- Alanın batısında bulunan Aydın-Çıldır Havaalanı Mania Planına göre bölgedeki yüksekliğin maksimum 76,5m olarak belirlendiği, plan değişikliği ile önerilen Yençok:36.50m yüksekliğinin alandaki yükseltiyle beraber yaklaşık 68.50m yüksekliğe ulaştığı,

9- Plan değişikliğine ilişkin parsel maliklerinin noter onaylı vekaletnamelerinin dosya ekinde sunulduğu,

10- Plan değişikliğine ilişkin olarak 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-Madde 8'inde belirtilen "sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunun" dosya ekinde sunulduğu,

11- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10.(2) maddesi, uyarınca söz konusu imar planı değişikliği önerisindeki gösterimlerde, yönetmeliğin Ek-1/d uygulama imar planı gösterimlerine uyulduğu,

12- Uygulama İmar Planının ve plan açıklama raporunun Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan müellifi tarafından imzalandığı,

13- Plan değişikliği teklifinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/17 sayılı Genelgesi kapsamında belirlenen esaslar doğrultusunda sayısal ortamda (ncz formatında coğrafi referanslanmış ve onay kısmı taranmış raster örneğinin en az 300 dpi çözünürlük ve geotiff formatında) hazırlandığı,

14- Bahse konu alana ilişkin olarak planlama alanında veya komşu parsellerinde tescil edilmiş doğal, kültürel, tarihi varlıkların olmadığı ve alanın herhangi bir sit alanında kalmadığına ilişkin Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşlerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

Efeler İlçesi, Güzelhisar Mah. 836 Ada 12, 15, 16 parseller ve 1513 Ada 16, 17, 18 parsellerde kayıtlı, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2018 tarihli ve 24 sayılı kararı ile onaylı bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan UİP-09459234 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b 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.

10.02.2023 tarih 140074 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 14.02.2023 tarihli Meclis toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.02.2023 **Karar No: 61**

Komisyon Görüşü: İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mah. 836 Ada 12, 15, 16 parseller ve 1513 Ada 16, 17, 18 parsellerde kayıtlı, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2018 tarihli ve 24 sayılı kararı ile onaylı bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı, eğitim alanı, ibadet alanı, park ve otopark alanı kullanımında kalan taşınmazlar üzerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Efeler Belediye Meclisinin 01.11.2022 tarihli ve 179 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi uyarınca tarihsiz ve 287090 sayılı yazı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

UİP-09459234 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde alanın kuzeyinde ve güneyinde önerilen Yençok: 36.50m bina yüksekliğine sahip konut adalarındaki bina yüksekliğinin Yençok: 24.50m olarak düzenlenmesi ve kuzeydeki konut adasının doğusunda bulunan 13.50m yapı yaklaşma mesafesinin K mesafelerine uygun olacak şekilde 8 m olarak, güneyindeki 5.5m bahçe mesafesinin 5m olarak düzenlenmesi, alanın güneyinde yer alan konut adasında ise 22.5m yapı yaklaşma mesafesinin 17m olarak, 17m önerilen yapı yaklaşma mesafesinin ise 11m olarak düzenlenmesi, alanın güneyindeki ortaöğretim alanının batısında 10m'lik taşıt yolunda önerilen 5m yapı yaklaşma mesafesinin ise 11m olarak düzenlenmesi koşuluyla teklifin tadilen onayı 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 16.02.2023 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi Güzelhisar Mahallesi, 836 ada 12, 15, 16 parseller ile 1513 ada 16, 17, 18 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Evrim KARAKOZ **Meclis I. Başkan Vekili**	**Hatice KURBAN** **Katip Üye** -izinli-	**Yasemin GÜRSOY** **Katip Üye**
Ayşe ÖZDEMİR **Katip Üye**	**Semra YÜCEL** **Katip Üye**	**Fatma TABAK** **Katip Üye**

TASDİK OLUNUR
22/02/2023
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

T.C.
ASLI GİBİDİR