

T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 22.04.2024

Karar No:81

**Konunun Özü:** Efeler İlçesi, Orta Mahalle, 803, 808 ve 818 numaralı imar adalarının muhtelif parselleri ile Tepecik Mahallesi, 199 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parseller ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

08.03.2024 tarih 199357 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Efeler İlçesi, Orta Mahalle, 803 ada 31, 44, 45 ve 46 parseller, 808 ada 5 parsel, 818 ada 48, 49 ve 50 parseller ile Tepecik Mahallesi, 199 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 ve 9 parsellerde kayıtlı ve TAKS/KAKS: 0.50/1.00 koşullu Sanayi Alanı, E: 0.70 koşullu Organize Sanayi Alanı, Sosyo-Kültürel Tesisler Alanı, Yönetim Merkezi (Teknik Hizmet Alanı), h: 5.50m koşullu Ticaret Alanı, Park Alanı ve Yol imarlı taşınmazların TAKS/KAKS: 0.80/1.04 koşullu Sanayi Alanı, E: 1.00, Yençok: 10.50m (3 Kat) koşullu Teknik Altyapı Alanı, E: 1.00, Yençok: 10.50m (3 Kat) koşullu Sosyal Tesis Alanı, E: 1.00, Yençok: 5.50m koşullu Ticaret Alanı, Trafo Alanı, Park Alanı ve Yol olarak yeniden düzenlenmesi amaçlı UİP-091045612 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi 05.02.2024 tarihli ve 52 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak Efeler Belediye Başkanlığı'nın 12.02.2024 tarihli ve 30730 sayılı yazısı ile değerlendirilmek üzere tarafımıza sunulmuştur.

Daha önce, Efeler İlçesine ait mevcut nazım imar planında Sanayi Alanı, Kültürel Tesisler Alanı, Yönetim Merkezleri, Tali İş Merkezleri, Parklar ve Dinlenme Alanları ile Yol kullanımlarında yer alan söz konusu taşınmazların Sanayi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Ticaret Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Yol olarak yeniden düzenlenmesi amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği talebi 30.11.2023 tarih 410 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanarak askı sürecinin ardından kesinleşmiştir.

Anılan nazım imar planı değişikliği doğrultusunda hazırlanarak sunulan uygulama imar planı değişikliği teklif dosyasında yapılan inceleme neticesinde:

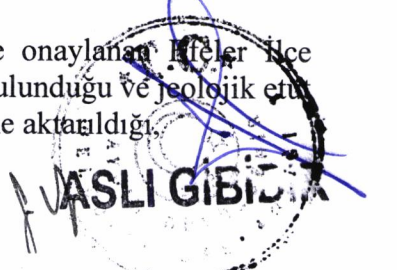
1. Teklifin, Mülga Aydın ve Tepecik Belediyelerinin imar planlarının onama sınırlarının çakıştığı alanda aynı imar adası üzerinde farklı Emsal kararları bulunduğu ve yol güzergâhları ile ada kenar çizgi hatlarının uyuşmadığı gerekçesiyle Efeler Belediyesi tarafından resen hazırlandığı,
2. Söz konusu taşınmazların Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Küçük Sanayi Sitesi kullanımında, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise Sanayi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Ticaret Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Yol kullanımlarında yer aldığı,
3. Efeler İlçesi, Orta Mahalle, 803 ada 31, 44, 45 ve 46 parseller, 808 ada 5 parsel ile 818 ada 48, 49 ve 50 parsellerin Efeler İlçesine ait mevcut uygulama imar planlarında Organize Sanayi Alanı, Sosyo-Kültürel Tesisler Alanı, Yönetim Merkezi (Teknik Hizmet Alanı), h: 5.5m koşullu 2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri, Park Alanı, Araç Yolu (10m) ve Yaya Yolu (4m) imarlı olduğu,
4. Efeler İlçesine ait uygulama imar planlarının plan notlarında "Yapılaşma koşulu belirlenmeyen Organize Sanayi Alanlarında E: 0.70'dir" hükmü yer aldığı,
5. Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 199 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 ve 9 parsellerin ise Mülga Tepecik Belediyesine ait mevcut uygulama imar planlarında TAKS/KAKS: 0.50/1.00 koşullu Sanayi Alanları, Sosyal Tesisler Alanı, Yönetim Merkezleri, h: 5.5m koşullu Ticaret Alanı, Araç Yolu (10m) ve Yaya Yolu (4m) imarlı olduğu,
6. Teklif ile donatı alanlarının azalmadığı ve toplam inşaat alanının artmadığı,
7. Orta Mahalle, 803 ada 44, 45 ve 46 parsellerin Efeler Belediye Başkanlığı adına diğer parsellerin ise özel mülkiyete kayıtlı olduğu ve söz konusu plan değişikliği teklifi Efeler Belediyesi tarafından resen hazırlanarak onaylandığı için taşınmaz maliklerinin muvafakatnamelerinin sunulmadığı,
8. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 18.02.2019 tarihinde onaylanan Efeler İlçe bütününe ilişkin imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun bulunduğu ve jeolojik etüt raporu kararlarının ÖA-5.1 olarak plan paftalarına ve plan hükümlerine aktarıldığı.





1



  
KASLI GIBI



T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 22.04.2024

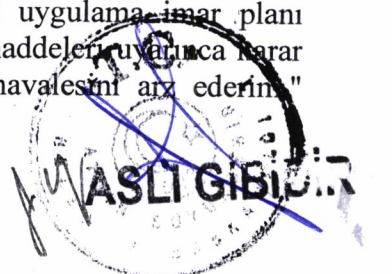
Karar No:81

9. Plan değişikliğine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, ASKİ Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Aydın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım ve Fen İşleri Dairesi Başkanlıkları, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş. görüşlerinin dosya ekinde sunulduğu,
10. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 14.09.2023 tarihli ve 7357036 sayılı yazısı ile 16.10.2023 tarihli ve 7646904 sayılı yazısında; bahse konu taşınmazların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı ve herhangi bir Tabiat Varlığı içermediğinin, 13.11.2023 tarihli ve 7939643 sayılı yazısında ise 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığının ve herhangi bir riskli yapı tespitinin bulunmadığının belirtildiği.
11. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.09.2023 tarihli ve 4169488 sayılı yazısı ile 29.09.2023 tarihli ve 4246476 sayılı yazısında bahse konu alanın kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya koruma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığının belirtildiği,
12. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın 07.02.2024 tarih 14158 sayılı yazısında; talebe konu alanların 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen herhangi bir riskli alan ya da belirlenen rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmadığının belirtildiği,
13. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 28.08.2023 tarihli ve 169571 sayılı yazısı ile 26.09.2023 tarihli ve 174975 sayılı yazısında; plan notlarına "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacağı, Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanmaması gerektiği" hususlarının ilave edilmesi gerektiği belirtildiği ve plan notunun planlara eklendiği,
14. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 28.09.2023 tarihli ve 37486 sayılı yazısında; söz konusu planlama alanına Şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesisleri isabet ettiğinden, "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir" hükmünün plan notlarına eklenmesi gerektiğinin belirtildiği ve plan notunun paftalara eklendiği,
15. Plan değişikliği teklifine ilişkin sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu sunulduğu,
16. Plan değişikliği teklifine ilişkin paftalar ile raporların Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak A grubu plan yapımı yeterlilik belgesi olan plan müellifi tarafından imzalandığı,
17. Plan gösterimlerinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10.(2) maddesi hükümleri ile Ek-1/d uygulama imar planı gösterimlerine uyulduğu,
18. Plan teklifinin Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/17 sayılı Genelgesi kapsamında belirlenen esaslar doğrultusunda sayısal ortamda (ncz formatında coğrafi referanslanmış raster örneğinin en az 300 dpi çözünürlük ve geotiff formatında) hazırlanarak elektronik ortamda sunulduğu tespit edilmiştir.

İlimiz, Efeler İlçesi, Orta Mahalle, 803 ada 31, 44, 45 ve 46 parseller, 808 ada 5 parsel, 818 ada 48, 49 ve 50 parseller ile Tepecik Mahallesi, 199 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 ve 9 parsellerde kayıtlı ve TAKS/KAKS: 0.50/1.00 koşullu Sanayi Alanı, E: 0.70 koşullu Organize Sanayi Alanı, Sosyo-Kültürel Tesisler Alanı, Yönetim Merkezi (Teknik Hizmet Alanı), h: 5.50m koşullu Ticaret Alanı, Park Alanı ve Yol imarlı taşınmazların TAKS/KAKS: 0.80/1.04 koşullu Sanayi Alanı, E: 1.00, Yençok: 10.50m (3 Kat) koşullu Teknik Altyapı Alanı, E: 1.00, Yençok: 10.50m (3 Kat) koşullu Sosyal Tesis Alanı, E: 1.00, Yençok: 5.50m koşullu Ticaret Alanı, Trafo Alanı, Park Alanı ve Yol olarak yeniden düzenlenmesi amaçlı UIP-091045612 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama-imar planı değişikliği hakkında 3194 sayılı Kanunun 8/b ve 5216 sayılı Kanunun 7/b maddelerine dayanarak karar alınmak üzere yazımız ve ekli dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim" denilmektedir.

Qk D.6

v u





T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

**Karar Tarihi: 22.04.2024**

**Karar No:81**

08.03.2024 tarih 199357 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 15.03.2024 tarihli Meclis toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

**Komisyon Görüşü:** İlimiz, Efeler İlçesi, Orta Mahalle, 803 ada 31, 44, 45 ve 46 parseller, 808 ada 5 parsel, 818 ada 48, 49 ve 50 parseller ile Tepecik Mahallesi, 199 ada 1, 2, 3, 4, 7, 8 ve 9 parsellerde kayıtlı ve TAKS/KAKS: 0.50/1.00 koşullu Sanayi Alanı, E: 0.70 koşullu Organize Sanayi Alanı, Sosyo-Kültürel Tesisler Alanı, Yönetim Merkezi (Teknik Hizmet Alanı), h: 5.50m koşullu Ticaret Alanı, Park Alanı ve Yol imarlı taşınmazların TAKS/KAKS: 0.80/1.04 koşullu Sanayi Alanı, E: 1.00, Yençok: 10.50m (3 Kat) koşullu Teknik Altyapı Alanı, E: 1.00, Yençok: 10.50m (3 Kat) koşullu Sosyal Tesis Alanı, E: 1.00, Yençok: 5.50m koşullu Ticaret Alanı, Trafo Alanı, Park Alanı ve Yol olarak yeniden düzenlenmesi amaçlı UİP-091045612 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 05.02.2024 tarihli ve 52 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak Efeler Belediye Başkanlığı'nın 12.02.2024 tarihli ve 30730 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

UİP-091045612 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında; 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 22.04.2024 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Orta Mahalle, 803, 808 ve 818 numaralı imar adalarının muhtelif parselleri ve Tepecik Mahallesi, 199 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 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.

**Özlem ÇERÇİOĞLU**  
Büyükşehir Belediye  
Başkanı

**Derya OKTAY**  
Katip Üye

**Gülsüm TEKEOĞLU**  
Katip Üye

**Ayşe ÖZDEMİR**  
Katip Üye

**Yasemin GÜRSOY**  
Katip Üye

**Hicran İZMİT**  
Katip Üye

TASDİK OLUNUR  
22.04.2024  
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

