

Sayı : Z-70577119-115.01.06-211729
Konu : Efeler, Meşrutiyet Mah. 6410 Ada 1 Parsel

26.06.2024

EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 28.03.2024 tarihli ve E-29140193-754-34311 sayılı yazınız.

İlimiz, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 6410 ada 1 parselde kayıtlı yaklaşık 1.936,91 m² yüzölçümüne sahip kuzey, doğu ve batı cephelerden 6,00m yapı yaklaşma mesafesine sahip TAKS/KAKS: 0.40/2.00, h: Serbest, “Ö” koşullu Konut Alanı imarlı taşınmazın yapı yaklaşma mesafeleri korunup “Ö” koşulu kaldırılarak yapılaşma koşullarının E: 2.00, Yençok: 32,50m (10 Kat) olarak yeniden düzenlenmesi amaçlı UİP-091051728 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Efeler Belediye Meclisince alınan 05.03.2024 tarihli ve 69 sayılı karar ilgi yazı ile tarafımıza iletilmiş ve Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2024 tarihli ve 194 sayılı kararı ile tadilen uygun bulunmuş olup alınan meclis kararı, plan değişikliği paftaları ve plan açıklama raporları yazımız ekinde gönderilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin pafta ve açıklama raporlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/1 maddeleri kapsamında bir ay (30 gün) süreyle ilan edilerek, askıya çıkartılmasını ve askı süresi sonunda askıya çıkış ve iniş tutanakları ile 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

Ekler :

- 1 - Plan Değişikliği Paftaları (3 adet)
- 2 - Plan Açıklama Raporu (3 adet)
- 3 - Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu (1 adet)
- 4 - CD (1 adet)
- 5 - 13.06.2024 tarih ve 194 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı (3 sayfa)

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.06.2024

Karar No:194

Konunun Özü: Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 6410 ada 1 parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

07.06.2024 tarih 209808 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 6410 ada 1 parselde kayıtlı yaklaşık 1.936,91 m² yüzölçümüne sahip kuzey, doğu ve batı cephelerden 6,00m yapı yaklaşma mesafesine sahip TAKS/KAKS: 0.40/2.00, h: Serbest, “Ö” koşullu Konut Alanı imarlı taşınmazın yapı yaklaşma mesafeleri korunup “Ö” koşulu kaldırılarak yapılaşma koşullarının E: 2.00, Yençok: 32,50m (10 Kat) olarak yeniden düzenlenmesi amaçlı UİP-091051728 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi 05.03.2024 tarihli ve 69 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak Efeler Belediye Başkanlığı'nın 28.03.2024 tarihli ve 34311 sayılı yazısı ile değerlendirilmek üzere tarafımıza sunulmuştur.

Sunulan uygulama imar planı değişikliği teklif dosyasında yapılan inceleme neticesinde:

1. Söz konusu taşınmazın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; Kentsel Yerleşik Alan kullanımında kaldığı, mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise Yerleşik Konut Alanları (Yüksek Yoğunlukta) kullanımında yer aldığı,
2. Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS/KAKS: 0.40/2.00, h: Serbest, “Ö” koşullu Konut Alanı kullanımında yer alan taşınmazın, 3194 sayılı İmar Kanununun 8'nci maddesine eklenen “imar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez” hükmü uyarınca yapı yaklaşma mesafeleri korunup “Ö” koşulu kaldırılarak yapılaşma koşullarının E: 2.00, Yençok: 32,50m (10 Kat) olarak yeniden düzenlendiği,
3. Efeler İlçesine ait mevcut uygulama imar planlarının 12 numaralı plan notunda; “Özel yapılaşma koşullu alanlarda ‘Ö’ planda belirtilen TAKS ve KAKS emsallerine uygun ada ölçeğinde kitle arazi düzenlemesi ve iç dolaşım projeleri yapılıp parselasyon işlemleri tamamlanmadıkça inşaat yapılamaz. ‘Ö’ koşuluna uygun olarak yapılaşan parseller tekrar ifraz edilemez.” hükmünün yer aldığı,
4. Taşınmazın bulunduğu imar adasında güneyinde yer alan diğer binaların yapı yüksekliklerinin 7 kat olduğu ve çevredeki yapı yüksekliklerinin 7, 9 ve 11 kat olarak çeşitlendiği,
5. 3194 sayılı İmar Kanununun 8'nci maddesinin (b) bendine eklenen ek paragrafta “Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.” hükmünün yer aldığı,
6. Aynı kanunun 8'nci Ek Maddesi uyarınca imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklere ilişkin yukarıdaki maddede belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmadığından parsel bazında imar planı değişikliği yapılabildiği ve bu değişikliklerde sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu aranmadığı,
7. 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

1

1

1

1

1

1



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.06.2024

Karar No:194

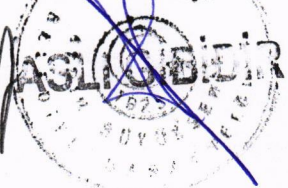
- raporu kararlarının ÖA-5.1 (Önlemler Alanlar 5.1. Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma – taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar) olarak plan paftalarına ve plan hükümlerine aktarıldığı,
8. Plan değişikliğine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, ASKİ Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Aydın Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri ve Ulaşım Dairesi Başkanlıkları, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş. görüşlerinin dosya ekinde sunulduğu,
 9. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 28.12.2023 tarihli ve 8353396 sayılı yazısında; bahse konu taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazda herhangi bir riskli yapı tespitinin bulunmadığının belirtildiği,
 10. Taşınmazın, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın 23.04.2024 tarih 42019 sayılı yazısı ekinde sunulan riskli alan ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmadığı,
 11. 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,
 12. Plan gösterimlerinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10.(2) maddesi hükümleri ile Ek-1/d uygulama imar planı gösterimlerine uyulduğu,
 13. 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, Meşrutiyet Mahallesi, 6410 ada 1 parselde kayıtlı yaklaşık 1.936,91 m² yüzölçümüne sahip kuzey, doğu ve batı cephelerden 6,00m yapı yaklaşma mesafesine sahip TAKS/KAKS: 0.40/2.00, h: Serbest, "Ö" koşullu Konut Alanı imarlı taşınmazın yapı yaklaşma mesafeleri korunup "Ö" koşulu kaldırılarak yapılaşma koşullarının E: 2.00, Yençok: 32,50m (10 Kat) olarak yeniden düzenlenmesi amaçlı UIP-091051728 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkında 3194 sayılı Kanunun 8/b ve 5216 sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca karar alınmak üzere yazımız ve ekli dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

07.06.2024 tarih 209808 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 11.06.2024 tarihli Meclis toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü: İlimiz, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 6410 ada 1 parselde kayıtlı yaklaşık 1.936,91 m² yüzölçümüne sahip kuzey, doğu ve batı cephelerden 6,00m yapı yaklaşma mesafesine sahip TAKS/KAKS: 0.40/2.00, h: Serbest, "Ö" koşullu Konut Alanı imarlı taşınmazın yapı yaklaşma mesafeleri korunup "Ö" koşulu kaldırılarak yapılaşma koşullarının E: 2.00, Yençok: 32,50m (10 Kat) olarak yeniden düzenlenmesi amaçlı UIP-091051728 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 05.03.2024 tarihli ve 69 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak Efeler Belediye Başkanlığı'nın 28.03.2024 tarihli ve 34311 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine

A. 2



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.06.2024

Karar No:194

sunulmuş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.UİP-091051728 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, yapı yüksekliği aynı imar adasında yer alan diğer yapılar ve çevre ile uyumlu olacak şekilde Yençok: 21,50m (7 Kat) düzenlenerek komisyonumuzca oybirliği ile tadilen 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 13.06.2024 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 6410 ada 1 parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Özlem ÇERÇİOĞLU
Büyükşehir Belediye
Başkanı

13/06/2024

Derya OKTAY
Katip Üye



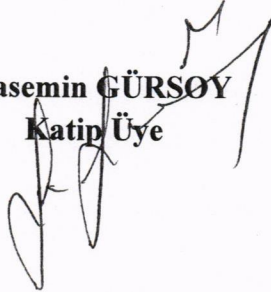
Gülsüm TEKEOĞLU
Katip Üye



Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye



Yasemin GÜRSÖY
Katip Üye



Hicran İZMİT
Katip Üye

