

T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.07.2023

Karar No:237

**Konunun Özü:** Efeler İlçesi, Orta Mahalle 6892 ada 1, 2 parseller, 6893 ada 2 parsel, 6894 ada 1, 2, 3, 4 parseller ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

09.06.2023 tarih 157754 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Efeler İlçesi, Orta Mahallede, tapuda 6892 ada 1, 2 parseller, 6893 ada 2 parsel ve 6894 ada 1, 2, 3, 4 parsellerde kayıtlı, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kitle nizam h=9.00 yapılaşma koşulu bulunan taşınmazlarda kitle nizamın kaldırılarak, konut alanlarında E=1.36, Yençok:26.50m, E=0.47, Yençok:9.00m ve E=0.65, Yençok:9.00m yapılaşma koşulu belirlenmesi amacıyla hazırlanan UİP-091010595 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Efeler Belediye Meclisinin 04.05.2023 tarihli ve 90 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak üzere Efeler Belediye Başkanlığının 08.05.2023 tarih ve 9618 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuştur.

Tarafımızca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi üzerinde yapılan incelemede;

1- Bahse konu alanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.02.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında kaldığı ve jeolojik etüt raporu kararlarının plan paftasına aktarıldığı,

2- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 6892 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu konut adası kitle nizam koşullu h=9.00m yapılaşma koşuluna sahipken, yapılan düzenleme ile kitlelerin kaldırıldığı ve konut adasına E=1.36, Yençok: 26.50m yapılaşma koşulu ile güneyden 12m, diğer cephelerden 5m yapı yaklaşma mesafesi düzenlendiği, bu alandaki mevcut konut inşaat alanının 10047m<sup>2</sup> olduğu, öneri imar planında ise konu inşaat alanının 11361m<sup>2</sup> olarak (1314m<sup>2</sup> fazla) düzenlendiği,

3- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 6893 ada 2 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu konut alanı bir adet kitle nizam h=9.00m yapılaşma koşuluna sahipken, yapılan düzenleme ile kitlelerin kaldırılarak bu alana E=0.47, Yençok:9.00 m yapılaşma koşulu önerildiği ve alana komşu parsellerden 3m, yollardan 5m yapı yaklaşma mesafesi düzenlendiği, bu alandaki mevcut konut inşaat alanı hakkının 702m<sup>2</sup> olduğu, öneri imar planında ise konut inşaat alanı hakkının 311m<sup>2</sup> olarak (391m<sup>2</sup> az) düzenlendiği,

4- 6894 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlar ise meri imar planında kitle nizam h=9.00m yapılaşma koşulunda iken yapılan düzenleme ile bu alanda da kitlelerin kaldırılarak, alana E=0.65, Yençok:9.00m yapılaşma koşulu ile her cephede 5m yapı yaklaşma mesafesi önerildiği, mevcut konut inşaat alanı hakkının ise 2097m<sup>2</sup> olduğu, öneri imar planında ise konut inşaat alanının 1173 m<sup>2</sup> olarak (924m<sup>2</sup> az) düzenlendiği,

5- Değişikliğe konu parsellerin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanı kullanımında kaldığı,

6- Plan değişikliği ile düzenleme yapılan 3 adet konut adasında mevcuttaki toplam inşaat alanı hakkının 12846m<sup>2</sup> olduğu ve plan değişikliği ile toplamdaki inşaat alanı hakkının arttırılmadığı,

7- Plan değişikliğine ilişkin vekaletnamelerin dosya ekinde sunulduğu,



T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

**Karar Tarihi: 13.07.2023**

**Karar No:237**

8- Plan değişikliğine konu alanın çevresinde meri imar planında Yençok:21.50m, Yençok:26.00 (8 kat), h=9.00m ve h=12.00m bina yüksekliklerinin bulunduğu,

9- 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 planındaki 26.50m bina yüksekliği ile önerilen yapı yaklaşma mesafelerinin K mesafesine uygun olduğu,

10- ASKİ, ADM, Aydın Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı, AFAD, Enerya görüşlerinin dosya ekinde sunulduğu,

11- Plan değişikliğine ilişkin Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun hazırlandığı,

12- 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,

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

14- 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,

15- Bahse konu planlama alanında veya komşu parsellerinde tescil edilmiş doğal, kültürel, tarihi varlıkların olmadığına ilişkin Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün olumlu görüşlerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

Efeler Belediye Meclisinin 04.05.2023 tarihli ve 90 sayılı kararı ile onaylanan Efeler İlçesi, Orta Mahalle, tapuda 6892 ada 1, 2 parseller, 6893 ada 2 parsel ve 6894 ada 1, 2, 3, 4 parsellerde kayıtlı, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kitle nizam h=9.00 yapılaşma koşulu bulunan taşınmazlarda kitle nizamın kaldırılarak, konut alanlarında E=1.36, Yençok:26.50m, E=0.47, Yençok:9.00m ve E=0.65, Yençok:9.00m yapılaşma koşulu belirlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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.

09.06.2023 tarih 157754 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 13.06.2023 tarihli Meclis toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

**Komisyon Görüşü:** İlimiz, Efeler İlçesi, Orta Mahallede, tapuda 6892 ada 1, 2 parseller, 6893 ada 2 parsel ve 6894 ada 1, 2, 3, 4 parsellerde kayıtlı, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kitle nizam h=9.00 yapılaşma koşulu bulunan taşınmazlarda kitle nizamın kaldırılarak, konut alanlarında E=1.36, Yençok:26.50m, E=0.47, Yençok:9.00m ve E=0.65, Yençok:9.00m yapılaşma

T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

**Karar Tarihi: 13.07.2023**

**Karar No:237**

koşulu belirlenmesi amacıyla hazırlanan UİP-091010595 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Efeler Belediye Meclisinin 04.05.2023 tarihli ve 90 sayılı kararı ile uygun görülerek Efeler Belediye Başkanlığının 08.05.2023 tarih ve 9618 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

UİP-091010595 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde 6892 ada 1 ve 2 parsellerde önerilen Yençok: 26.50m bina yüksekliğinin, Yençok: 21.50m olarak düzenlenmesi koşuluyla teklifin tadilen onayı komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür. İş bu raporumuz hakkında; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b), 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 13.07.2023 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

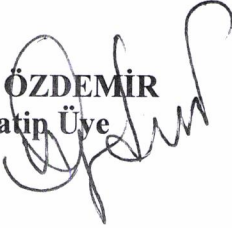
Efeler İlçesi, Orta Mahalle 6892 ada 1, 2 parseller, 6893 ada 2 parsel, 6894 ada 1, 2, 3, 4 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

**Barış ALTINTAŞ**  
Meclis I. Başkan Vekili



**TASDİK OLUNUR**  
...13.07.2023  
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

**Ayşe ÖZDEMİR**  
Katip Üye

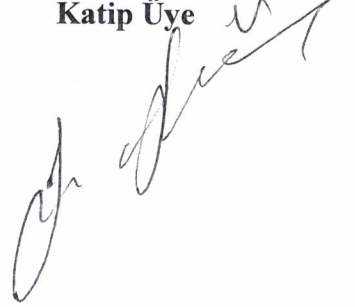


**Hatice KURBAN**  
Katip Üye



**Melahat YAYLACI**  
Katip Üye

**Yasemin GÜRSOY**  
Katip Üye



**Fatma TABAK**  
Katip Üye

