

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 136
KARAR TARİHİ : 06/08/2024
EVRAK NO : 43380
GELİŞ TARİHİ : 23/07/2024
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HK.

MECLİS DİVAN ÜYELERİ

Meclis Başkan V. : Rıza YÖRÜYEN
Katip Üye : Dilek AYSIN
Katip Üye : Neşe YILMAZ

KARARIN ÖZÜ

Orta Mahalle 756 Ada 50, 67, 69 ve 70 Parsellerde İmar Plan Değişikliği Teklifi

MECLİS KARARI

23.07.2024 tarih ve 43380 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında;

“22.07.2024 tarihli ve 99504 sayılı yazı ve ekleri ile İlimiz, Efeler İlçesi, Orta Mahalle 756 ada 50, 67, 69 ve 70 parsel nolu; Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.04.2024 tarih ve 83 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret+Turizm (TİCT) alanında, yürürlükte bulunan UİP-2130 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında h=serbest E=1.50 yapılaşma koşullu turizm tesis alanı ve ticaret alanında kalan taşınmaz için, Yençok: 35.50m (11 kat) E=1.50 yapılaşma koşullu Ticaret+Turizm(TİCT) alanı ve 120m2 büyüklüğünde trafo kullanımı getirilmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunulmuştur.

Müdürlüğümüzce Mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun uygulama yönetmeliklerinden olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında incelemede:

a) Plan değişikliğine konu taşınmazların da yer aldığı alanda 18.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt Raporuna göre Ö.A.5.1. alanında yer aldığı görüldüğü, ancak plan değişikliği onama sınırı dışında, 69 ve 70 parsel numaralı taşınmazların kuzeyinde Jeolojik Açıdan Uygun Olmayan Alan (Fay Hattı) bulunduğu görülmüştür.

b) 9.(4) maddesi kapsamında, imar planı değişikliğine ait plan açıklama raporu incelendiğinde, plan değişikliğinin amacının “Öncelikli olarak üst ölçek plana uygun olması başka bir deyişle plan hiyerarşisini sağlamak amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan değişikliğinde 756 ada 50,67,69 ve 70 parseller Ticaret Turizm Alanı olmak üzere belirlenmiştir. ...3194 Sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde “İmar Planlarında bina yükseklikleri Yençok serbest olamaz” ibaresi yer almaktadır. Bu kapsamda öneri imar planında çevre ada/parsellere uygun olarak Emsal=1.50, Yençok=35.50 (11 KAT) olmak üzere yapılaşma koşulu belirlenmiştir...” şeklinde belirtildiği görülmüştür.

c) Plan değişikliğine konu taşınmazların AYTER A.Ş.'ye ait olduğu ancak plan değişikliği teklifinin Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığı tarafından tarafımıza sunulduğu görülmüştür.

d) 26.maddesi kapsamında incelendiğinde, öneri imar planı değişikliğinde inşaat alanı artışı olmadığı görülmüştür.

e) 26(4) maddesi kapsamında incelendiğinde, imar planı değişikliği önerilen taşınmazın yakın çevresinde, Yençok:16.50m.(5 kat) sosyal tesis alanı ve h=8.00m toptan ticaret alanlarının, Yençok:11 Kat Ticaret+Konut Alanlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.

f) 10.(2) maddesi kapsamında, söz konusu plan değişikliği önerisindeki gösterimlerin, yönetmeliğin EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uyulduğu görülmüştür.

g) Söz konusu alanın batısında yer alan meri imar planında 7 metre genişliğindeki yaya yolunun 10 metre olarak yeniden düzenlendiği bu nedenle yola terkin işleminin olduğu görülmüştür.

h) İmar planına esas kurum görüşlerinin alındığı ancak Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün imar planına esas kurum görüşünde riskli alan ve riskli yapı tespitinde bulunmadığı rezerv alanları için ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın görüşünün alınması gerektiği belirtilmiş fakat rezerv alanlarına yönelik bir görüş alınmadığı görülmüştür.

i) 26(5/b) maddesi kapsamında önerilen plan değişikliği incelendiğinde çevresindeki mevcut kat yükseklikleri esas alındığında K mesafelerinin öneri plan değişikliği alanının batı ve doğu cephelerinde sağlanmadığı görülmüştür.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7(b) maddesine göre nazım plâna uygun olarak hazırlanacak uygulama imar planlarının ve bu planlarda yapılacak değişikliklerin ilçe belediye meclisi tarafından uygun görülmesi durumunda büyükşehir belediye meclisinin onayına sunulması gerektiğinden bu hususta öneri plan değişikliğinin uygun olup olmadığı hakkında yeniden karar alınmak üzere 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği önerisinin belediye meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

23.07.2024 tarih ve 43380 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı, 01.08.2024 tarihli Meclis toplantısında İmar Komisyonuna havale edilmiş, Komisyonun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü:

"Belediye Meclisi'nin 01/08/2024 Perşembe günü yapılmış olan toplantısında Orta Mahalle 756 ada 50, 67, 69 ve 70 parsellerde imar plan değişikliği önerisi ile ilgili gündem maddesi görüşülerek İmar Komisyonuna havalesi yapılmıştır.

Efeler İlçesi, Orta Mahalle 756 ada 50, 67, 69 ve 70 parsel nolu taşınmazlarda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.Maddesine göre kamu yararı gerekçesiyle, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı ve üst ölçekli imar planına uyarlılık gösterdiği gerekçesiyle Komisyonumuzca oy çokluğu/oy birliği ile uygun görülmüştür." şeklinde hazırlanan İmar Komisyonu raporu 06/08/2024 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Orta Mahalle 756 ada 50, 67, 69 ve 70 parsel nolu taşınmazlarda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, komisyondan geldiği şekliyle kabulüne, toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

Rıza YÖRÜYEN
Meclis Başkan V.

Dilek
Dilek AYSIN
Kâtip Üye

Neşe
Neşe YILMAZ
Kâtip Üye