

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 137
KARAR TARİHİ : 06/08/2024
EVRAK NO : 44181
GELİŞ TARİHİ : 01/08/2024
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

Meşrutiyet Mahallesi 6773 Ada 2 parsel ve 6912 ada 1 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hususunun görüşülmesi

MECLİS KARARI

01.08.2024 tarih ve 44181 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında;

“İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 09.07.2024 tarih ve 110096238 sayılı yazısı ve ekleri ile İlimiz, Efeler İlçesi Meşrutiyet Mahallesi 6773 ada 2 parsel nolu ve 6912 ada 1 parsel nolu, 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre Eğitim Alanında kalan taşınmazlar için, yürürlükte bulunan UİP-2129 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 6773 ada 2 parsel nolu, yapı yaklaşma mesafeleri güneyde 50 metre, kuzeyde 20 metre, doğu ve batıda 10 metre olan Temel Eğitim Okulu Alanında kalan taşınmaz için, yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 5 metre, Yençok:19.50m ve Emsal E=2.00 yapılaşma koşullu Ortaokul Alanı kullanımı; 6912 ada 1 parsel nolu, yapı yaklaşma mesafeleri güneyde 70 metre, kuzeyde 20 metre, doğu ve batıda 10 metre olan Lise Alanında kalan taşınmaz için, yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 5 metre, Yençok:19.50m ve Emsal E=2.00 yapılaşma koşullu Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı kullanımı getirilmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinde 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 teklifine 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 kaldığı görülmüştür.

b) İmar planı değişikliğine ait plan açıklama raporunda; yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşma koşullarını belirlenmesi ve çekme mesafelerinin yeniden düzenlemesi amacı ile imar planı değişikliği önerisinin hazırlandığı ifade edilmiştir.

c) 26(4) maddesi kapsamında incelendiğinde, imar planı önerilen taşınmazın yakın çevresinde sağlık tesisi alanı, Yençok:3 kat Ticaret Alanı ve h=9.00 m kitle nizam konut adalarının yer aldığı gözlemlenmiştir.

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

e) Yapılan hesaplamalarda inşaat alanında artış olduğu ancak plan değişikliği yapılan alan sosyal altyapı alanı niteliğinde olduğundan söz konusu inşaat alanı artışının nüfus artışına neden olmayacağı görülmüştür.

f) 26(5/b) maddesi kapsamında incelendiğinde, 6912 ada 1 parsel nolu taşınmazın güneyde K mesafesini sağlanmadığı, 6773 ada 2 parsel nolu taşınmazın ise güneyinde yer alan sağlık tesis alanının yapılaşma koşullarını belirlemek üzere plan değişikliği ile 19.50 yüksekliğe çıkacağı varsayıldığında K mesafesini sağlanmayacağı görülmüştür.

g) Plan değişikliğine esas kurum görüşlerinin geldiği görülmüştür.

h) Aydın Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 22.06.2024 tarih ve 159900 sayılı yazısında “yapılacak olan değişikliklerde Daire Başkanlığımız sorumluluğunda bulunan bulvarın ve bulvara ait çekme mesafelerinin korunması...” şeklinde ifade yer almaktadır. Buna göre Anayasa Bulvarından cephe alan 6773 ada 2 parsel numaralı taşınmazın meri imar planında yapı yaklaşma mesafesi 10 m. iken plan değişikliği önerisinde 5 metreye düşürüldüğü 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 karar alınmak üzere 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği önerisinin belediye meclisine havalesini arz ederim.” denilmektedir.

01.08.2024 tarih ve 44181 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 Meşrutiyet Mahallesi 6773 Ada 2 parsel ve 6912 ada 1 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili gündem maddesi görüşülerek İmar Komisyonuna havalesi yapılmıştır.

Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi 6773 ada 2 parsel nolu ve 6912 ada 1 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 birliği ile uygun görülmüştür.” şeklinde hazırlanan İmar Komisyonu raporu 06/08/2024 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi 6773 ada 2 parsel nolu ve 6912 ada 1 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 AYSIN
Kâtip Üye

Neşe YILMAZ
Kâtip Üye