

T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.03.2023

Karar No:94

**Konunun Özü:** Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 6215 ada 2 parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

06.03.2023 tarih 144360 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Efeler İlçesi, Meşrutiyet (Mimar Sinan) Mah. 6215 Ada 2 parselde kayıtlı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında temel eğitim alanı kullanımında kalan taşınmaz üzerinde yapılanma koşullarının belirlenmesi hakkında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Efeler Belediye Meclisinin 04.01.2023 tarihli ve 23 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak üzere 20.01.2023 tarih ve 1536 sayılı yazı ile Belediyemize sunulmuştur.

Tarafımızca imar planı değişikliği konu alanla ilgili yapılan incelemede;

1- Bahse konu alanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 18.02.2019 tarihinde onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda kaldığı ve jeolojik etüt raporu kararlarının plan paftasına aktarıldığı,

2- Değişiklik teklifinin İl Milli Eğitim Müdürlüğünce hazırlandığı, taşınmazın 17907.25 m2 büyüklüğünde Maliye Hazinesi adına kayıtlı olduğu

3- Alanın mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında Temel Eğitim Alanı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, İlköğretim alanı olduğu, kuzeyde 20m., güneyde 40m., doğu ve batıda 10m. yapı yaklaşma mesafesi bulunduğu, yapı yoğunluğu ve yükseklik şartı bulunmadığı,

4- 1/1000 ölçekli hazırlanan değişiklik teklifinde E=2.00, Yençok: 19.50m yapılaşma koşulu ile her yönden 5 m. yapı yaklaşma mesafesi önerildiği,

5- Mevcut durumda, zeminde lise binası ve eklenti olarak kapalı spor salonu ve açık spor alanlarının bulunduğu, bu hali ile kullanılmış yapı alanının emsal 0.50 civarında olduğu, hazırlanan değişiklik teklifi ile mevcut kullanımın dört katı kadar inşaat alanı ekleneceği okul alanının açık alan kullanımında önemli azalma gerçekleşeceği,

6-Mevcut durum ile mevcut 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları arasında uyumun bulunmadığı, Mekansal Planlar Yönetmeliğinde' Efeler nazım imar planındaki eğitim alanlarında kademe ayrımı bulunmadığı Eğitim Alanı kullanımının tüm kademeler için ortak gösterim olduğu, gösterim biçimi aynı bile olsa lejant karşılığı yönünden alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmasının uygun olacağı,

7- Plan değişikliğine ilişkin ADM, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, ASKİ Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Enerya'nın kurum görüşünün bulunduğu,

8- 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 planında 19.50m. şartı getirilmesi ile batıdaki konut adasının yeniden yapılanması durumunda h=serbest şartı kaldırıldığında h=27 yüksekliğini kullanabileceği, bu nedenle okul alanının batıdaki yapı yaklaşma mesafesinin 5 m. yeterli olmadığı,

9- Mevcut imar planında güneyde 40 m. olan yapı yaklaşma mesafesinin, iklimsel olarak en elverişli yön olmasından dolayı okulun kullanıcıları için mevcudun ideal durumunun bu mesafenin 5m ye düşürülmesi ile ortadan kaldırılmış olacağı ve planlama ilkeleri çerçevesinde uygun olmayacağı

