

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 15.06.2023

Karar No:193

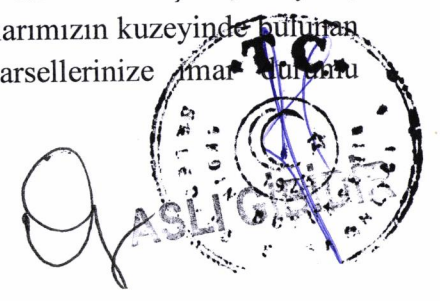
Konunun Özü: Efeler İlçesi, Umurlu Mahallesi 473 ada 18 ve 19 parseller ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

09.06.2023 tarih 157731 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Efeler İlçesi, Umurlu Mahallesinde tapuda 473 ada 18 ve 19 parsellerde kayıtlı, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 3 kat konut ve bitişik nizam 3 kat konut+ticaret ile 6m'lik yaya yolu kullanımında kalan taşınmazlar için 6m'lik yol korunarak kitle nizam Yençok:9.00m koşullu konut+ticaret alanı önerilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2023 tarihli ve 71 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak üzere Efeler Belediye Başkanlığının 09.05.2023 tarih ve 9771 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 473 ada 18 ve 19 parsel numaralı taşınmazların bitişik nizam 3 kat konut ve konut+ticaret alanı kullanımında kaldığı, yapılan düzenleme ile söz konusu parsellerde Yençok:9.00m bina yüksekliğine sahip kitle nizam düzenlemesi yapıldığı ve öneri kitlenin doğudaki parsel sınırına 3m yapı yaklaşma mesafesinin bulunduğu, diğer cephelerin ise yola ve kuzeydeki parsel sınırına bitişik düzenlendiği,
- 3- Değişikliğe konu parsellerin kuzeyinde daha önceden bitişik nizam 9 kat yapılaşma koşullu ticaret+konut kullanımı bulunurken bu alanda plan değişikliği hazırlandığı ve söz konusu alanın aile sağlık merkezine dönüştürüldüğü,
- 4- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 23. Maddesinde; "Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri; a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir." hükmünün bulunduğu, aile sağlık merkezi plan değişikliği sonrasında plan değişikliğine konu 18 ve 19 parsel numaralı taşınmazlara bu cepheden 5m bahçe mesafesi verilmesinden dolayı inşaat izni için gerekli parsel genişliği şartının sağlanamadığı,
- 5- Söz konusu parsellerde inşaat yapılabilmesi için parsel maliklerinin 24.03.2023 tarihli başvurusunun bulunduğu, Efeler Belediyesince bu başvuru doğrultusunda plan değişikliğinin hazırlandığı,
- 6- Sağlık tesis alanı yapılmasına ilişkin olarak 18 ve 19 parsel maliklerinin Efeler Belediye Başkanlığına 16.02.2023 tarihli dilekçelerinin bulunduğu, 16.02.2023 tarihli dilekçede; "Aydın, Efeler, Umurlu Mahallesi 473 ada 18 ve 19 parsellerde bulunan taşınmazlarımızın kuzeyinde bulunan 24 nolu parsel imar durumu verilmesi durumunda 18 ve 19 parsellerinize imar durumu

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 15.06.2023

Karar No:193

verilemeyeceği belirtilmiştir. Bu şekilde 473 ada 24 parselde imar durumu verilmesine muvafakat ediyoruz.” denildiği,

7- Hazırlanan plan değişikliği ile doğudaki yan parselden 3m bahçe mesafesi bırakıldığı, bunun sonucunda da komşu parselde kör cephe oluşacağı,

8- Söz konusu alanın kuzeyinde sağlık alanı amaçlı plan değişikliği yapılmadan önce, değişikliğe konu parsellerin yaklaşık 786m² konut+ticaret inşaat haklarının bulunduğu, yapılan düzenleme ile alanda toplam 716m² ticaret+konut alanı kullanımına yönelik inşaat alanı önerisinin getirildiği,

9- Sağlık tesis alanında 9m’lik yoldan 5m yapı yaklaşma mesafesi düzenlendiği, öneri imar planı değişikliğinde ise söz konusu parsellerde yola sıfır olacak şekilde kitle düzenlemesi yapıldığı, bu durumun da 9m’lik taşıt yolunda ada cephe hattını bozduğu,

10- Hazırlanan plan değişikliğinde sağlık tesis alanı parseline bitişik kitle nizam ticaret+konut alanı düzenlenmesi sonrasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 39. Maddesinin (4) bendine göre bu parsel sınırında kör cephe oluşacağı,

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

12- Plan değişikliğine ilişkin tüm parsel maliklerinin vekaletnamelerinin dosyada bulunduğu,

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

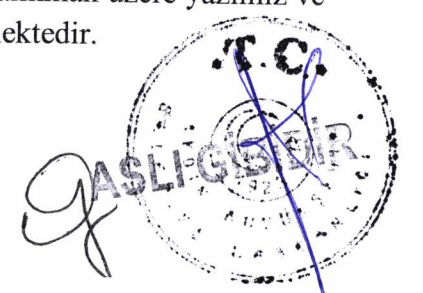
14- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 10.(2) maddesi, uyarınca söz konusu imar planı değişikliği önerisindeki gösterimlerde, yönetmeliğin Ek-1/d uygulama imar planı gösterimlerine uyulduğu,

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

16- 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,

17- 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 Müdürlüğünün olumlu görüşlerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2023 tarihli ve 71 sayılı kararı ile onaylanan Efeler İlçesi, Umurlu Mahallesi’nde tapuda 473 ada 18 ve 19 parsellerde kayıtlı, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 3 kat konut ve bitişik nizam 3 kat konut+ticaret ile 6m’lik yaya yolu kullanımında kalan taşınmazlar için 6m’lik yol korunarak kitle nizam Yençok:9.00m koşullu konut+ticaret alanı önerilmesi amacıyla hazırlanan UİP-091010599 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 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.



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 15.06.2023

Karar No:193

09.06.2023 tarih 157731 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, Umurlu Mahallesinde tapuda 473 ada 18 ve 19 parsellerde kayıtlı, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 3 kat konut ve bitişik nizam 3 kat konut+ticaret ile 6m'lik yaya yolu kullanımında kalan taşınmazlar için 6m'lik yol korunarak kitle nizam Yençok:9.00m koşullu konut+ticaret alanı önerilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2023 tarihli ve 71 sayılı kararı ile uygun görülerek, Efeler Belediye Başkanlığının 09.05.2023 tarih ve 9771 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir. UİP-091010599 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzca oybirliği 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 15.06.2023 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Umurlu Mahallesi 473 ada 18 ve 19 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Barış ALTINTAŞ
Büyükşehir Belediye
Başkan V.

TASDİK OLUNUR
15.06.2023
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye

Hatice KURBAN
Katip Üye

Melahat YAYLACI
Katip Üye

Yasemin GÜRSOY
Katip Üye

Fatma TABAK
Katip Üye

