

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 22
KARAR TARİHİ : 04/01/2023
EVRAK NO : 292984
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HK.

K A R A R A K A T I L A N L A R

Belediye Başkanı :M. Fatih ATAY
Katip Üye :Ahmet Mithat TAŞDAN
Katip Üye :Münevver GÖKTAŞ

K A R A R I N Ö Z Ü

MEŞRUTİYET MAHALLESİ 1468 ADA 7 PARSELDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

M E C L İ S K A R A R I

İlimiz, Efeler İlçesi Meşrutiyet Mahallesi 1468 ada 7 parsel nolu, 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre Temel Eğitim Tesis Alanında kalan taşınmaz için, yürürlükte bulunan UİP-2129 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapı yaklaşma mesafeleri güneyde 20 m diğer cephelerde 10 m olan ilköğretim alanında kalan taşınmaz için, yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre, Yençok:19.50m ve Emsal E=2.00 yapılaşma koşullu Orta Okul 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 taşınmazın 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 görülmüştür.

b) İmar planı değişikliğine ait plan açıklama raporunda; yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşma koşulları belirtilmediğinden imar planı değişikliği önerisinin hazırlandığı ifade edilmiştir.

c) Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre Temel Eğitim Tesis Alanında kalan taşınmaz için, Orta Okul alan kullanımı önerilmiştir. Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında eğitim alanları fonksiyonlarına göre ayrılmış olsa da Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimlerinde bu kullanımlar “Eğitim Alanı” olarak tek başlık altında toplanmış ve açıklamalar bölümünde “Eğitim alanı; kamu ve özel mülkiyetteki anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, meslek lisesi gibi eğitim tesislerini içerir” şeklinde ifade edilmiştir.

d) 26(4) maddesi kapsamında incelendiğinde, imar planı önerilen taşınmazın yakın çevresinde h=18.00 m , h= 21.00 m koşullu kitle nizam konut ve sosyal tesis adalarının yer aldığı gözlemlenmiştir.

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

f) İmar planına esas kurum görüşlerinin geldiği görülmüştür.

g) 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.

h) 26(5/b) maddesi kapsamında incelendiğinde, 1468 ada 7 parselin doğusunda ve güneyinde K mesafelerinin 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