

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 118
KARAR TARİHİ : 04/07/2024
EVRAK NO : 41223
GELİŞ TARİHİ : 01/07/2024
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HK.

MECLİS DİVAN ÜYELERİ

Belediye Başkanı : Anıl YETİŞKİN
Katip Üye : Dilek AYSIN
Katip Üye : Neşe YILMAZ

KARARIN ÖZÜ

Güzelhisar Mahallesi 2294 Ada 3 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği

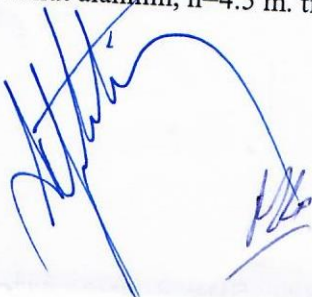
MECLİS KARARI

01.07.2024 tarih ve 41223 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında;

“İbrahim KAÇAR adına vekili Ahmet SALKIM, 20.11.2023 tarihli dilekçesi ve ekleri ile İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 2294 ada 3 parsel nolu; mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanında, yürürlükte bulunan UİP-2130 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 15*33 ölçülerinde h=9.00m kitle nizam yapılaşma koşullu konut adasında yer alan taşınmaz için, 5 metre genişliğinde yaya yolu ve Yençok: 24.00m TAKS/KAKS 0.40/1.42 yapılaşma koşullu gelişme konut alanı planlanması 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 görülmüştür.
- b) 9.(4) maddesi kapsamında, imar planı değişikliğine ait plan açıklama raporu incelendiğinde, plan değişikliğinin amacının “Parselin daha iyi yapılaşması amaçlanmıştır...” şeklinde belirtildiği görülmüştür.
- c) 26.maddesi kapsamında incelendiğinde, öneri imar planı değişikliğinde inşaat alanı artışı olmadığı görülmüştür.
- d) 26(4) maddesi kapsamında incelendiğinde, imar planı değişikliği önerilen taşınmazın yakın çevresinde, Yençok:21.50m ve h=9m, h=15.00m Yençok=18.50m. kitle nizam konut alanlarının, ayrık nizam 4 kat konut alanının, h=4.5 m. ticaret alanının, park alanının bulunduğu gözlemlenmiştir.




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

f) 14.02.2020 tarihinde kabul edilen 7221 sayılı Kanunun 12.Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek-8.Maddesine istinaden, Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun geldiği görülmüştür.

g) Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün İmar planına esas kurum görüşünde riskli alan ve riskli yapı tespitinde bulunulmadığı ancak rezerv alanları için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği T.C. Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın görüşünün alınması gerektiği belirtilmiş olup, rezerv alanlarına yönelik bir görüş alınmadığı görülmüştür.

h) 26(5/b) maddesi kapsamında önerilen plan değişikliği incelendiğinde çevresindeki mevcut kat yükseklikleri dikkate alındığında K mesafelerinin öneri konut alanının doğu cephesinde sağlanmadığı, çevresindeki yapıların aynı yüksekliğe çıkacak şekilde plan değişikliği yaptığı varsayıldığında ise hiçbir yönde 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 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.

01.07.2024 tarih ve 41223 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı, 02.07.2024 tarihli Meclis toplantısında İmar Komisyonuna havale edilmiş, Komisyonun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü:

"Belediye Meclisi'nin 02/07/2024 Salı günü yapılmış olan toplantısında Güzelhisar Mahallesi 2294 Ada 3 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği önerisi ile ilgili gündem maddesi görüşülerek İmar Komisyonuna havalesi yapılmıştır.

Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 2294 ada 3 parsel nolu taşınmazda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, aynı imar adasında yer alan diğer yapı yükseklikleri ve çevre imar adalarındaki yapı yükseklikleri ile uyumlu olacak şekilde Yençok:21.50m (7 kat) olarak tadilen onaylanması Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür." şeklinde hazırlanan İmar Komisyonu raporu 04./07/2024 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 2294 ada 3 parsel nolu taşınmazda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar Komisyon Raporunun, komisyondan geldiği şekli ile kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

Anıl YETİSKİN
Belediye Başkanı

Dilek AYSIN
Kâtip Üye

Neşe YILMAZ
Kâtip Üye