

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 71
KARAR TARİHİ : 05/04/2023
EVRAK NO : 6840
GELİŞ TARİHİ : 30/03/2023
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

UMURLU MAHALLESİ 473 ADA 18 VE 19 PARSELLERDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

M E C L İ S K A R A R I

İlimiz, Efeler İlçesi; Umurlu Mahallesi 473 ada 18 ve 19 parsel sayılı taşınmazların yürürlükte bulunan UİP-10251 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 3 kat, zemin kat ticaret üst kat konut alanında bulunan taşınmazlar için; kitle nizam, yengeç=9.00 m. konut ve ticaret alanı kullanımları getirilmesi 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 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; 473 ada 18 ve 19 parsellerin kuzeyinde oluşturulan kamu tesisi sonucunda P.A.İ.Y.'nin 23. Maddesinde "Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir." Hükmüne göre bahse konu parsellerin yapılaşabilmesini sağlayacak minimum parsel cephesinin yitirmesi, plan değişikliğine ait gerekçe olarak belirtilmiştir. Ancak sunulan plan değişikliğinde P.A.İ.Y.' de belirtilen 5 metre çekme mesafesine uyulmadığı görülmüştür.

c)26(4) maddesi kapsamında incelendiğinde, imar planı önerilen taşınmazın yakın çevresinde park, 3 katlı Aile Sağlığı Merkezi, bitişik nizam 3 kat konut alanlarının yer aldığı gözlemlenmiştir.

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

e)Bahse konu parsellerin kuzeyinde yer alan 473 ada 24 no'lu parselin resmi imar durum belgesinin verilmesi durumunda bahse konu 18 ve 19 no'lu parsellere imar durumu verilemeyeceği belirtilmiş ve bunun üzerine malikler muvafakat ettiklerine dair 16.02.2023 tarihli dilekçe ile Belediyemize başvurduğu gözlemlenmiştir. Bu sebeple mevcut inşaat alanı hesaplanamamıştır. Öneri inşaat taban alanının 238,821 m2 olduğu ve toplam inşaat alanının 716,463 m2 olarak hesaplandığı görülmüştür.

f)26(5/b) maddesi kapsamında incelendiğinde, güney cephesinde K mesafesinin sağlamadığı görülmüştür.

g)Dosya ve ekleri incelendiğinde plan değişikliğine konu olan parsellerin aplikasyon krokileri incelendiğinde haritacılık işlemlerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.

h)Dosya ve ekleri incelendiğinde; plan değişikliğine konu olan ada parsellerin mal sahiplerinden bazılarının başvurularının eksik olduğu gözlemlenmiştir.

i)Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, ENERYA, Aydın Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı, Aydın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı, Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşlerinin bulunduğu 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 önerisi içeren 30.03.2023 tarih ve 6840 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı mecliste okunmuş olup, incelenmek üzere Meclis İmar Komisyonuna havale edilmiş; Meclis İmar Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

İlimiz, Efeler İlçesi; Umurlu Mahallesi 473 ada 18 ve 19 parsel sayılı taşınmazların yürürlükte bulunan UİP-10251 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 3 kat, zemin kat ticaret üst kat konut alanında bulunan taşınmazlar için; kitle nizam, yencok=9.00 m. konut ve ticaret alanı UİP-091010599 olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinin kullanımları getirilmesi amaçlı, plandaki uyumsuzluğu gidermek amaçlı olduğu gerekçesiyle uygun olduğuna dair rapor mecliste okunarak gereği düşünüldü;

Meclis İmar Komisyonu Raporu Neticesinde;

Efeler İlçesi; Umurlu Mahallesi 473 ada 18 ve 19 parsel sayılı taşınmazların yürürlükte bulunan UİP-10251 PIN işlem nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 3 kat, zemin kat ticaret üst kat konut alanında bulunan taşınmazlar için; kitle nizam, yencok=9.00 m. konut ve ticaret alanı UİP-091010599 olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

M.Fatih ATAY
Belediye Başkanı

Ahmet Mithat TAŞDAN
Kâtip Üye

Münevver GÖKTAŞ
Kâtip Üye