

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 15
KARAR TARİHİ : 06/01/2026
EVRAK NO : 87102
GELİŞ TARİHİ : 30/12/2025
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

Meşrutiyet Mahallesi 6414 Ada 7 Parselde imar planı değişikliği

MECLİS KARARI

30.12.2025 tarih ve 87102 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında;

“Parsel Malikleri Vekili Ahmet SALKIM’ın 17.12.2025 tarih ve 44224 sayılı dilekçesi ile; İlimiz, Efeler İlçesi Meşrutiyet Mahallesi 6414 ada, 7 no.lu parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre Yüksek Yoğunluklu Konut Alanında kalmaktadır. Yürürlükte bulunan (UİP-2129 PIN işlem nolu) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS:0.40, KAKS:2.00 ve h:serbest yapılaşma nizamlı konut alanında kalmaktadır. İlgili yazı ve ekleri ile söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda TAKS:0.40, KAKS:2.00 Yençok: 33.00 m. (11 kat) yapılaşma koşullu konut alanı olarak belirlenmesi 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 belirtilmektedir.

b) 9.(4) maddesi kapsamında, imar planı değişikliğine ait plan açıklama raporunda plan değişikliği gerekçesi için ‘3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde (14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında bina yükseklikleri yençok=serbest olarak belirlenemez. ...mer’i imar planlarında yençok=serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir, şeklindedir. Bu sebeple Efeler Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü söz konusu parselde imar durumu verememiş, yapı yüksekliğinin belirleneceği İmar Planı Değişikliği yapılması gerektiğini bildirmiştir. Söz konusu parselin yapılaşabilmesi için yükseklik değerinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu sebeple uygulama imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.’ denilmektedir.

c) 3194 sayılı İmar Kanunu’na Ek-8.Maddesine istinaden, Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun geldiği görülmüştür. Sosyal teknik altyapı raporunda ‘Önerilen İmar Planı Değişikliğinde yapılaşma yoğunluğu ve mevcut plandaki değerler korunacaktır. Önerilen

değişiklik ile toplam inşaat alanında ve nüfusta herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Sosyal ve teknik altyapıyı olumsuz etkileyecek herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Taşınmazın cephe aldığı ulaşım güzergâhlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.' denilmektedir.

d) 26 (5/b) maddesi kapsamında incelendiğinde sunulan teklif ile kat adedinin artırılmadığı serbest olan yapı yüksekliğinin sınırlandırıldığı için teknik olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde tanımlanan karşılık bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık (K mesafesi) değerinin sağlanma zorunluluğu bulunmamaktadır.

e) 26(4) maddesi kapsamında incelendiğinde, imar planı önerilen taşınmazın yakın çevresinde H= Serbest Taks/Kaks:0.40/2.00 yapılaşma koşullu konut alanlarının, h=5.5 m. ticaret alanı ve Dini Eğitim Yurt Kuran Kursu Cami ve Külliye Alanının yer aldığı gözlemlenmiştir.

f) 10.(2) maddesi kapsamında, söz konusu plan değişikliği önerisindeki gösterimlerin, yönetmeliğin EK1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uyulduğu görülmüştür.

g) İmar planına esas kurum görüşlerinin alındığı ancak Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün imar planına esas kurum görüşünde riskli alan ve riskli yapı tespitinde bulunmadığı rezerv alanları için ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın görüşünün alınması gerektiği belirtilmiş fakat rezerv alanlarına yönelik bir görüş alınmadığı 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 karar alınmak üzere 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği önerisinin belediye meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

30.12.2025 tarih ve 87102 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı, 06.01.2026 tarihli Meclis toplantısında İmar Komisyonuna havale edilmiş, Komisyonun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü:

"Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 6414 ada 7 no.lu parselin TAKS:0.40, KAKS:2.00 Yençok: 33.00 m. (11 kat) yapılaşma koşullu konut alanı olarak belirlenmesine ilişkin plan değişikliği talebi, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde yer alan "Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hükmü uyarınca uygun olduğu görüşüne varılmış olup, Komisyonumuzca oy birliği ile kabul edilmiştir." şeklinde hazırlanan İmar Komisyonu raporu 06/01/2026 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 6414 ada 7 no.lu parselin TAKS:0.40, KAKS:2.00 Yençok: 33.00 m. (11 kat) yapılaşma koşullu konut alanı olarak belirlenmesine ilişkin plan değişikliği talebi, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde yer alan "Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hükmü uyarınca uygun olduğu görüşüne varılmış olup, komisyondan geldiği şekliyle kabulüne, oturuma katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

Anıl YETİŞKİN
Belediye Başkanı

Dilek AYŞIN
Kâtip Üye

Neşe YILMAZ
Kâtip Üye