

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
142	01.06.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 27.03.2023 – 18705
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 03.04.2023 – 91

TEKLİF KONUSU: Bornova ilçesi, Kazım Dirik Mahallesi, Üniversite Caddesi ile Sanayi Caddesi arasında, Yaşar Üniversitesi batısında yer alan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenmiş “A” No.lu Etaplama Sınırı içinde kalan 9 ada 6, 55, 64, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 ve 75 parselleri kapsayan alanda 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda hazırlanarak İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 16.03.2018 tarihinde 1716 değişiklik no ve 12.07.2018 tarihinde 1758 değişiklik no ile onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması gerekmektedir. Konunun Meclis'te incelenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesi uyarınca Meclis Kararı alınması hususu arz olunur denilmekte olup;

İMAR KOMİSYONU KARARI

Söz konusu plan değişikliği önerisi talebi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile plan değişikliği açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir. Söz konusu alana ilişkin daha önce İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 16.03.2018 tarihinde 1716 değişiklik no ve 12.07.2018 tarihinde 1758 değişiklik no ile onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Bornova Belediye Meclisinin 04.02.2020 tarihli 54 sayılı kararı ile uygun bulunarak oy birliğiyle kabul edilmiş olup İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2020 tarihli ve 97509404.301.05.719 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2020 tarihli ve 97509404.301.05.719 sayılı kararında “yol ve otopark gibi kamusal alanların yer seçimine uygun olarak hazırlanmadığı ve bazı plan hükümlerinin uygun olmadığı gerekçesiyle uygun görülmediği tespit edilmiş olup İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 16.03.2018 tarihinde 1716 değişiklik no ve 12.07.2018 tarihinde 1758 değişiklik no ile onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda ve İzmir Büyükşehir belediye Meclisinin Meclis Kararı dikkate alınarak “A” No.lu Etaplama Sınırı içinde yaklaşık 3,2 ha’lık imar uygulaması görmemiş alanda, parsel malikleri tarafından imar planı değişikliğine muvafakat ettiklerine ilişkin 18.05.2023 tarihli ve 283076 kayıt no.lu dilekçe ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 24. maddesi, 2. Fıkrası ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının Genel Hükümler başlığı altında 1.7. no.lu plan notu doğrultusunda Ticaret-Konut Alanı (TİCK) kullanım kararı belirlenmesi, Üniversite Caddesi’nin 15 m, Sanayi Caddesi’nin 20 m olacak şekilde genişletilmesi, yeni Park Alanı, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı belirlenmesine ve

1. Ticaret- Konut Alanı (TİCK): Ticaret ve Konut kullanımalarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plan kararı gerektirmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu alanda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Ticaret- Konut Alanı (TİCK) kullanımına sahip imar adalarında %30 konut yapılabilir.

2. İmar planında gösterilen etaplama sınırları, imar uygulaması birlikte yapılacak alan sınırlarını tanımlamakta olup uygulama şekli (İmar Kanununun 16. maddesi veya 18. maddesi) Belediyesince belirlenecektir.

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
142	01.06.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 27.03.2023 – 18705
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 03.04.2023 – 91

3. Etaplama Sınırı içinde Bornova Belediye Encümenin 23.12.2015 tarihli ve 52-2538 sayılı kararı ile onaylanan 652 no.lu imar parselasyon planı ve dağıtım cetvelinde belirlenen DOP kesintisi sonrasında oluşan parsel alanı büyüklüklerinin Emsal:2.00 oranında yapılaşma koşulu ile elde ettiği katlar alanı toplamı aynen korunacaktır. Katlar alanı: 9 ada 6 parsel:1756,94 m² - 9 ada 55 parsel:813,54 m² - 9 ada 64 parsel:1624,74 m² - 9 ada 68 parsel:9679,8 m² - 9 ada 69 parsel:5095,64 m², 9 ada 70 parsel: 2446.92 m² - 9 ada 71 parsel 8958,4 m² - 9 ada 72 parsel:2520,62 m² - 9 ada 73 parsel: 1211.52 m² - 9 ada 74 parsel: 139,72 m² - 9 ada 75 parsel:4715,18 m²'yi geçemez.

4. İmar planında belirlenmiş kamusal alanlar (yol, genel otopark, park, spor tesisleri, teknik altyapı alanları vs.) kamuya bedelsiz terk edilmeden yapı ruhsatı verilemez.

5. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.02.2016 tarihinde onaylanan 1/5.000 Ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

6. Teknik Altyapı Alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer aldığı alanlardır. Teknik Altyapı Alanında yapı yaklaşma mesafesi aranmaz. Teknik Altyapı Alanlarında gerekli emniyet mesafesi bırakılarak vaziyet planı tasdiki ile yapılır.

7. İmar planında belirtilen yol, kaldırım, refüj, kavşak çözümlenmeleri semboliktir. Bu alanlarda gerçekleştirilecek fiziki düzenlemeler uygulama projelerine göre yapılacaktır.

8. Kazım Dirik Mahallesi 9 ada 71 parselde bulunan mevcut ruhsatlı yapının ekonomik ömrü tamamlanıncaya kadar mevcut yasal faaliyet konusu devam edebilir. Ancak, bu planın onay tarihinden sonra düzenlenecek ruhsatlarda Ticaret + Konut Alanı (TİCK) tanımındaki koşullara uyulacaktır.

9. Plan, Plan notları ve raporunda açıklanmayan hususlarda Bornova Plan Notları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri geçerlidir. şekilde plan notları belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi ekli planda görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

KENT YENİLEME KOMİSYONU KARARI

Söz konusu plan değişikliği önerisi talebi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile plan değişikliği açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir. Söz konusu alana ilişkin daha önce İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 16.03.2018 tarihinde 1716 değişiklik no ve 12.07.2018 tarihinde 1758 değişiklik no ile onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Bornova Belediye Meclisinin 04.02.2020 tarihli 54 sayılı kararı ile uygun bulunarak oy birliğiyle kabul edilmiş olup İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2020 tarihli ve 97509404.301.05.719 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2020 tarihli ve 97509404.301.05.719 sayılı kararında “yol ve otopark gibi kamusal alanların yer seçimine uygun olarak hazırlanmadığı ve bazı plan hükümlerinin uygun olmadığı gerekçesiyle uygun görülmediği tespit edilmiş olup İzmir Büyükşehir

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
142	01.06.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 27.03.2023 – 18705
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 03.04.2023 – 91

Belediye Başkanlığı tarafından 16.03.2018 tarihinde 1716 değişiklik no ve 12.07.2018 tarihinde 1758 değişiklik no ile onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda ve İzmir Büyükşehir belediye Meclisinin Meclis Kararı dikkate alınarak "A" No.lu Etaplama Sınırı içinde yaklaşık 3,2 ha'lık imar uygulaması görmemiş alanda, parsel malikleri tarafından imar planı değişikliğine muvafakat ettiklerine ilişkin 18.05.2023 tarihli ve 283076 kayıt no.lu dilekçe ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesi, 2. Fıkrası ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının Genel Hükümler başlığı altında 1.7. no.lu plan notu doğrultusunda Ticaret-Konut Alanı (TİCK) kullanım kararı belirlenmesi, Üniversite Caddesi'nin 15 m, Sanayi Caddesi'nin 20 m olacak şekilde genişletilmesi, yeni Park Alanı, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı belirlenmesine ve

1. Ticaret- Konut Alanı (TİCK): Ticaret ve Konut kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plan kararı gerektirmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu alanda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Ticaret- Konut Alanı (TİCK) kullanımına sahip imar adalarında %30 konut yapılabilir.

2. İmar planında gösterilen etaplama sınırları, imar uygulaması birlikte yapılacak alan sınırlarını tanımlamakta olup uygulama şekli (İmar Kanununun 16. maddesi veya 18. maddesi) Belediyesince belirlenecektir.

3. Etaplama Sınırı içinde Bornova Belediye Encümenin 23.12.2015 tarihli ve 52-2538 sayılı kararı ile onaylanan 652 no.lu imar parselasyon planı ve dağıtım cetvelinde belirlenen DOP kesintisi sonrasında oluşan parsel alanı büyüklüklerinin Emsal:2.00 oranında yapılaşma koşulu ile elde ettiği katlar alanı toplamı aynen korunacaktır. Katlar alanı: 9 ada 6 parsel:1756,94 m² - 9 ada 55 parsel:813,54 m² - 9 ada 64 parsel:1624,74 m² - 9 ada 68 parsel:9679,8 m² - 9 ada 69 parsel:5095,64 m², 9 ada 70 parsel: 2446,92 m² - 9 ada 71 parsel 8958,4 m² - 9 ada 72 parsel:2520,62 m² - 9 ada 73 parsel: 1211,52 m² - 9 ada 74 parsel: 139,72 m² - 9 ada 75 parsel:4715,18 m²'yi geçemez.

4. İmar planında belirlenmiş kamusal alanlar (yol, genel otopark, park, spor tesisleri, teknik altyapı alanları vs.) kamuya bedelsiz terk edilmeden yapı ruhsatı verilemez.

5. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.02.2016 tarihinde onaylanan 1/5.000 Ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

6. Teknik Altyapı Alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer aldığı alanlardır. Teknik Altyapı Alanında yapı yaklaşma mesafesi aranmaz. Teknik Altyapı Alanlarında gerekli emniyet mesafesi bırakılarak vaziyet planı tasdiki ile yapılır.

7. İmar planında belirtilen yol, kaldırım, refüj, kavşak çözümlenmeleri semboliktir. Bu alanlarda gerçekleştirilecek fiziki düzenlemeler uygulama projelerine göre yapılacaktır.

8. Kazım Dirik Mahallesi 9 ada 71 parselde bulunan mevcut ruhsatlı yapının ekonomik ömrü tamamlanıncaya kadar mevcut yasal faaliyet konusu devam edebilir. Ancak, bu planın onay tarihinden sonra düzenlenecek ruhsatlarda Ticaret + Konut Alanı (TİCK) tanımındaki koşullara uyulacaktır.

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
142	01.06.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 27.03.2023 – 18705
MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU : 03.04.2023 – 91

9. Plan, Plan notları ve raporunda açıklanmayan hususlarda Bornova Plan Notları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri geçerlidir. Şeklinde plan notları belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi ekli planda görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda metni yazılı İmar – Kent Yenileme Komisyonları kararı mecliste görüşülerek, Komisyonlardan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.

Dr.Mustafa İDUĞ
BAŞKAN

Gökçe Bilgesu AKKUŞ
KATİP

Kaan YILDIRIM
KATİP

Mehmet TURU
KATİP