

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
179	10.05.2022

MECLİS KARARI İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 31.03.2022 – 12561
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 05.04.2022 – 146

TEKLİF KONUSU: Bornova ilçesi, Çamdibi Bölgesi, 30JIIIb (24OIVa) ve 30JIIIc (24OIVd) paftalara isabet eden alanda Etüt Proje Müdürlüğümüzün 07.05.2021 tarih E.56089 sayılı yazısı ile 701 nolu Parselasyon Planının kapsadığı alandaki parsellerin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi bırakıldığında ada derinliğinin yeterli mesafeyi sağlayamamasından imar parseli oluşumunun mümkün olmadığı belirtilmiş olup söz konusu alanda ada bazında ön bahçe mesafelerinin yeniden belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Bornova Belediye Meclisi'nin 01.09.2021 tarih ve 215 sayılı kararı ile uygun bulunarak oy birliği ile kabul edilmiş ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2022 tarih ve 97509404.301.05.44 sayılı kararı ile uygun bulunmayarak reddedilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2022 tarih ve 97509404.301.05.44 sayılı kararında belirtilen hususlar doğrultusunda konunun yeniden değerlendirilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması talep edilmektedir. 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;

KOMİSYON KARARI: Söz konusu plan değişikliği önerisi talebi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile plan değişikliği açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uyarınca “Bitişik Nizam, 4 Kat, Konut Alanı” kullanımında kalan 701 parselasyon planını kapsayan parseller ile alanın güneybatısındaki 6481, 6482, 6483, 6484 parsellerin bulunduğu imar adası için yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmamış olup; 03.06.2021 tarihli İ.B.Ş.B Yönetmeliği'nin 23.maddesinde belirtilen hükümler uyarınca yola bakan cephelerden 5 metre bahçe mesafesi oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu imar adasında yapılan arşiv incelemesine göre ada içinde gabarisinde ruhsatlı yapı bulunmadığı ve bu nedenle 03.06.2021 tarihli İ.B.Ş.B Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesinin kullanılmadığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine konu taşınmazlarda yaşanmakta olan yapılaşma sorununa ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi Bornova Belediye Meclisinin 01.10.2021 tarihli ve 239 sayılı kararı ile oybirliğiyle uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir. Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli ve 05.44 sayılı kararında söz konusu plan değişikliğinin bölge bazında incelendiğinde benzer sorunlu imar adalarına emsal teşkil edebileceği, düzenleme sahası dışında başka parsellerin de bulunduğu, söz konusu parsellerin uygulamaya ilişkin belirsizliğini koruduğu, parçacı değişikliklerle bölgenin sorunlarının çözülemeyebileceği, imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlarda üst kademe plan kararlarına uygun olarak imar planlarında revizyonunun yapılmasının daha uygun olacağı görüldüğünden oy birliği ile uygun bulunmayarak reddedildiği belirtilmiştir.

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
179	10.05.2022

MECLİS KARARI İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : **31.03.2022 – 12561**
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : **05.04.2022 – 146**

Mevcut 1/1000 ölçekli imar planında 20 m yol gövdesinde kalan, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararında da ifade edilen düzenleme sahası dışındaki diğer parseller için uygulamaya ilişkin belirsizliğin giderilmesine yönelik yeni düzenleme sınırları oluşturulmuş ve uygulamaya yönelik belirsizlikler ortadan kaldırılmıştır.

Yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda; ilgili parsellerin de içinde yer aldığı bölgenin genel itibarıyla mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı koşullarına göre yapılaşmasını tamamlamış olması nedeniyle 03.06.2021 tarihli İ.B.Ş.B Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesinin kullanılmadığı ve yapılaşma sorunları ile karşılaşılan parsellerle münferit olarak karşılaşılmakta olması, yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Çamdibi/Altındağ Kesimi Kentsel Yenileme Projesi Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümlerinde “Öncelikli İmar Uygulama Alanları Sınırları içinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Yapılıncaya Kadar Uygulama Durdurulmuştur. Bu Sınırların Dışında Olup Nazım İmar Planı Revizyonu Kapsamındaki Alanlarda İse Bu Nazım İmar Planı Koşullarına Uygun 1/1000 Ölçekli Uygulama Planları Yapılana Kadar Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Koşullarına Göre Uygulama Yapılabilir” şeklinde hüküm yer alması, bu hüküm uyarınca ruhsatlı ve gabarisinde yapı bulunan imar adalarında 03.06.2021 tarihli İ.B.Ş.B Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi uyarınca yapılaşmalar gerçekleştirilirken ruhsatlı ve gabarisinde yapı bulunmayan imar adalarında 03.06.2021 tarihli İ.B.Ş.B Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi kullanılmaması nedeniyle yapılaşma sorunu yaşanan kısımlara ilişkin münferit plan değişikliklerinin yapılarak yaşanan mağduriyetlerin giderilmesinin zorunluluk haline gelmesi nedenleriyle 701 parselasyon planını kapsayan parseller ile alanın güneybatısındaki 6481, 6482, 6483, 6484 parsellerin bulunduğu imar adası için yaşanmakta olan sorunun çözümlenebilmesi için plan değişikliğine konu imar adasındaki imar adası büyüklüğü ve yapı nizamı değiştirilmeden ön bahçe mesafesinin “0” (sıfır) olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 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 Komisyonu kararı mecliste görüşülerek, Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.

Hüseyin ÜNAL
MECLİS 1.BAŞKAN VEKİLİ

Taner DOĞAN
KATİP

Cem ARIKAN
KATİP

Mehmet TURU
KATİP