

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
181	10.05.2022

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : **28.04.2022 – 13111**
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : **05.05.2022 – 161**

TEKLİF KONUSU: Bornova ilçesi, Çamdibi - Tuna Mahallesi, 5632 ve 5639 no.lu sokakların kesişiminde yer alan, 15095 parselin bulunduğu imar adasında İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 20.08.2021 tarihli ve E-30465670-115.02.01-67690 sayılı yazısı uyarınca 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 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, Ticaret Alanı" kullanımında kalan 15095 no.lu parselin 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. Talep edilen alan ve çevresinde yapılan incelemelerde ön bahçe mesafesi belirtilmeyen B-4 yapılaşma koşuluna sahip parsellerde ön bahçe mesafesi sıfır olacak şekilde inşaat ruhsatlarının düzenlendiği, 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.

Tapuda Çamdibi Mahallesi 15095 no.lu parsel adına kayıtlı taşınmazda yaşanmakta olan yapılaşma sorununa ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinin Bornova Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarihli ve 290 sayılı kararı ile oybirliğiyle uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletildiği, ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.03.2022 tarihli ve 05.363 sayılı kararı ile söz konusu parseller çevresinde benzer uygulama sorunlarının bulunduğu, imar uygulamalarının henüz tamamlanmadığı, imar adasında yeniden terk veya ihdas yoluyla imar hatlarının düzenlenmesinin uygun olmayacağı ve olumsuz emsal teşkil edeceği, bölge bütününde veya seçilecek bir alan içinde yenileme ile konunun ele alınmasının uygun olacağı gerekçeleriyle oybirliğiyle uygun bulunmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda; ilgili parselin 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

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
181	10.05.2022

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : **28.04.2022 – 13111**
MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU : **05.05.2022 – 161**

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 ve plan değişikliğine konu parselden geçmekte olan yol, doğalgaz hattı, yağmur suyu kanalı ve atık su hattı gibi altyapı tesisleri nedenleriyle, Çamdibi Mahallesi 15095 no.lu parselin ve 9704 no.lu parselin isabet ettiği imar adasının, sokak dokusu ve altyapı hatlarına göre, 9704 no.lu parselin mülkiyet sınırları korunacak şekilde ve 15095 no.lu parselde yaklaşık olarak 36 m² yola terk ve 18 m² ihdas alanı oluşacak şekilde, 2 ayrı imar adası olarak yeniden düzenlenerek bahçe mesafelerinden kaynaklı sorunun da çözümlenebilmesi için yeni oluşturulan 2 adet imar adasında ön bahçe mesafesinin “0” (sıfır) olarak düzenlenmesine ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterimler uyarınca “T2” fonksiyonu belirlenmesine 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.

ULAŞIM 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, Ticaret Alanı” kullanımında kalan 15095 no.lu parselin 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. Talep edilen alan ve çevresinde yapılan incelemelerde ön bahçe mesafesi belirtilmeyen B-4 yapılaşma koşuluna sahip parsellerde ön bahçe mesafesi sıfır olacak şekilde inşaat ruhsatlarının düzenlendiği, 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.

Tapuda Çamdibi Mahallesi 15095 no.lu parsel adına kayıtlı taşınmazda yaşanmakta olan yapılaşma sorununa ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinin Bornova Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarihli ve 290 sayılı kararı ile oybirliğiyle uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletildiği, ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.03.2022 tarihli ve 05.363 sayılı kararı ile söz konusu parseller çevresinde benzer uygulama sorunlarının bulunduğu, imar uygulamalarının henüz tamamlanmadığı, imar

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
181	10.05.2022

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 28.04.2022 – 13111
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 05.05.2022 – 161

adasında yeniden terk veya ihdas yoluyla imar hatlarının düzenlenmesinin uygun olmayacağı ve olumsuz emsal teşkil edeceği, bölge bütününde veya seçilecek bir alan içinde yenileme ile konunun ele alınmasının uygun olacağı gerekçeleriyle oybirliğiyle uygun bulunmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda; ilgili parselin 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 Yapılınca 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 ve plan değişikliğine konu parselden geçmekte olan yol, doğalgaz hattı, yağmur suyu kanalı ve atık su hattı gibi altyapı tesisleri nedenleriyle, Çamdibi Mahallesi 15095 no.lu parselin ve 9704 no.lu parselin isabet ettiği imar adasının, sokak dokusu ve altyapı hatlarına göre, 9704 no.lu parselin mülkiyet sınırları korunacak şekilde ve 15095 no.lu parselde yaklaşık olarak 36 m² yola terk ve 18 m² ihdas alanı oluşacak şekilde, 2 ayrı imar adası olarak yeniden düzenlenerek bahçe mesafelerinden kaynaklı sorunun da çözümlenebilmesi için yeni oluşturulan 2 adet imar adasında ön bahçe mesafesinin "0" (sıfır) olarak düzenlenmesine ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterimler uyarınca "T2" fonksiyonu belirlenmesine 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.

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
181	10.05.2022

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 28.04.2022 – 13111
MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU : 05.05.2022 – 161

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

Hüseyin ÜNAL
MECLİS 1.BAŞKAN VEKİLİ

Taner DOĞAN
KATİP

Cem ARIKAN
KATİP

Mehmet TURU
KATİP