

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO	TARİHİ
183	22.10.2013

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN DAİRE :PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NOSU :01.10.2013 – 1216
MECLİS HAVALA TARİH VE NOSU :02.10.2013 – 166

TEKLİF KONUSU: Bornova ilçesi genelinde uygulama imar planlarında yapı nizamı belirlenmemiş alanlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği uyarınca plan değişikliği yapılması talep edilmektedir. Konunun Meclis'te incelenerek 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca Meclis Kararı alınması hususu arz olunur denilmekte olup;

KOMİSYON KARARI: Söz konusu teklif, dosya üzerinde ve yerinde incelenmiştir. Bornova ilçesi uygulama imar planlarında, çeşitli tarihlerde onanmış ve yapı nizamı belirlenmemiş, sadece Hmax değeri belirlenen imar adaları yer almakta olup, bu adalarda yapı nizamı belirlenmediğinden uygulamada bir takım tereddüt ve sorunlar oluştuğu tespit edilmiştir. Şöyle ki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16. maddesinin 55. alt bendinde yer alan "Yapı Nizamı: (Bent 08.09.2013 tarih ve 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelik ile Değişmiştir.) Uygulama imar planı ile belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir. İmar planında belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır. Bir parselde birden fazla yapının inşa edilebildiği hallerde imar planı ile serbest nizam kararı verilen hallerde, komşu parsellerde yer alan ve bu parselde en yakın yapıların yapı nizamlarına aykırı düşmemek koşuluyla, sadece bir tek nizam uygulanabileceği gibi her üç nizamdan ikisi veya üçü bir arada karma olarak uygulanabilir." hükmü uyarınca, yapı nizamı belirlenmemiş söz konusu imar adalarının yapı nizamı olarak Ayrık Nizama göre değerlendirilebileceği, buna bağlı olarak da taban alanı katsayısının en fazla %40 olacağı görülmektedir.

Oysa ki Bornova ilçesi uygulama imar planlarında yapı nizamı belirlenmeyen, sadece Hmax değeri belirlenen imar adalarındaki parsellerin büyük bir kısmının ıslah uygulaması ile oluşturulduğu, Ayrık Nizama göre mevcut parsel ebatları üzerinden yapılaşmanın mümkün olamayacağı, diğer kısımlarda ise adada yer alan mevcut yapılaşmalara göre, yeni yapılacak yapılarda kitle tarifinin yapılamayacağı tespit edilmiş olup mevcut parsel büyüklükleri ile mevcut yapılaşmaya ilişkin tespitler sonucunda üzerinde Hmax değeri belirlenen yapı nizamı belirlenmemiş bir çok adada bitişik nizama göre teşekkül etmiş bir doku mevcut olduğundan aynı bölge içinde benzer nitelikteki parsellerin de bitişik nizama göre teşekkül edebilmesi için Hmax değeri belirlenen yapı nizamı belirlenmemiş imar adalarında yapı nizamının Bitişik Nizam olarak tanımlanması gerekmektedir.

Sadece Hmax değeri kaldırılarak, Bitişik Nizama göre uygulama yapılacak şekilde, yürürlükteki uygulama imar. planlarındaki gabarisine göre kat adedi belirlenmesi yönündeki imar planı değişikliği ekli planda görüldüğü şekliyle, komisyonumuzca uygun görülerek oybirliğiyle kabul edilmiştir. Kararın onayı için Belediye Meclisi'ne sunulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda metni yazılı komisyon raporu mecliste görüşülerek, komisyondan geldiği şekliyle oy birliği ile kabul edildi.

Prof.Dr.Kamil Okyay SINDIR
BAŞKAN

Ercan KAHYA
KATİP

Ramadan DİNÇSEVER
KATİP