

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
185	01.09.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU: 04.08.2023 – 20519
MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU : 01.09.2023 – 171

TEKLİF KONUSU: Bornova Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarihli ve 42 sayılı meclis kararı ile uygun görülen İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 21.06.2023 tarih 1804 değişiklik no ile onaylanan 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 22.06.2023 tarihinden itibaren bir ay süre ile askıya çıkarılan Işıkkent Ayakkabıcılar Sitesi Bölgesi İzmir Çevreyolu Pınarbaşı Kavşağı Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna askı süresi içinde kuzey bölgesi etaplama sınırı içerisinde yer alan 22799 ada 6-8-9-10 sayılı parsellerin maliki tarafından söz konusu imar planı revizyonuna itiraz edilmiştir. 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 itiraz dilekçesi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile Işıkkent Ayakkabıcılar Sitesi Bölgesi İzmir Çevreyolu Pınarbaşı Kavşağı Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve imar planı revizyonu açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir. Bornova Işıkkent Ayakkabıcılar Sitesi bölgesi içinde İzmir-Aydın otoyolu iniş ve çıkış bağlantıları ile Aydınlar Caddesi, 6108 sokak ve Gökdere köy yolu bağlantı noktalarında fiili durumda yaşanan trafik sorunları ile imar uygulama sorunlarının çözümüne yönelik hazırlanan imar planı revizyonu çalışması ele alınmıştır. Revizyon imar planı çalışma alanı kuzey ve güney kısımlar olmak üzere iki ayrı çalışma alanı olarak değerlendirilmiştir. İtiraza konu olan revizyon çalışma alanının güney bölgesinde yapılan incelemede Egemenlik Mahallesi 22799 ada 6-8-9-10 sayılı parsellerin tamamının mevcut imar planında 20 metrelik Taşıt Yolu ve Park Alanı kullanımında kalmakta olduğu ve tamamının kamulaştırmaya konu olduğu tespit edilmiştir. İmar planı revizyonuna yapılan itiraz dilekçesi içeriği incelendiğinde, plan notlarında belirtilen İmalathane Tesis Alanı plan fonksiyon başlığı altında "... parsel alanları 2000 m² den az olamaz." hükmü nedeniyle müstakil tapu sahibi olamama gerekçesinden dolayı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna itiraz edildiği, bir diğer itiraz hususu olarak ise gerçekleştirilecek imar uygulaması sonrasında itiraza konu parsellerin kamuya terkin edilecek park ve yaya yolu alanında kalması nedeniyle halihazır durumda var olan tesisin taşınmak zorunda kalacağı ve bu durumda parsel malikleri nezdinde mağduriyete neden olacağı gerekçeleri ile imar planı revizyonu çalışmasına itiraz edilmekte olduğu tespitleri yapılmıştır. İtiraz konusu edilen minimum parsel büyüklüğü hususuna ilişkin yapılan incelemede; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan notları Özel Hükümler başlığı altında İmalathane Tesis Alanları kısmında;

- Bu alanlarda her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel bölgesel kamu kuruluşları, depolama, servis istasyonları, sosyol ve kültürel tesis alanları, çok katlı taşıt parkları gibi kullanımlar yer alabilir. dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. bu alanlarda taş, kil ve cam mamulleri sanayi ve ana metal sanayi, işlenmiş metal mamulleri sanayi, tuz, prina, yağ, sabun, pamuk temizleme, çır çır depolama, kereste, tahta mamulleri, sanayi kimya maddeleri ile ilgili sanayi, petrol ile ilgili ürünler, sanayi tesisleri ile konut yer alamaz. **Parsel alanları 2000 m² den az olamaz.***

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
185	01.09.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU: 04.08.2023 – 20519
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 01.09.2023 – 171

Şeklinde plan notları bulunduğu,

Bornova ilçesi bütününde imalathane tesis alanları incelendiğinde “ Parsel alanları 2000 m2 den az olamaz” plan notunun bütün imalathane tesis alanları için geçerli olduğu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 6. Madde parsel büyüklükleri başlığı altında “*Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmalar alanlarında 2000 m²’den az olamaz.*” hükmünün yer aldığı tespit edilmiştir. Yapılan tespitler doğrultusunda, Bornova ilçe bütününde plan kararlarının bütünlüğü ve mevzuat yönüyle 2000 m² minimum ifraz şartının korunması gerektiği değerlendirilmiştir. Egemenlik Mahallesi 22799 ada 6-8-9-10 sayılı parsellerin park ve yaya yolu alanında kalması ve imar uygulaması sonrası ilgili parsellerin buldukları alan dışında başka bir alanda imar haklarını kullanabilecek olması hususuna ilişkin yapılan değerlendirmede ise; İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca gerçekleştirilecek imar uygulama işlemlerinin kamusal kullanıma ayrılmış alanların kamu eline geçişini sağlama noktasında önem arz ettiği, itiraza konu revizyon imar planında da olduğu şekilde her taşınmazın bulunduğu alanda imar haklarını kullanabilmesini sağlayabilmenin ve gerekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılabilmesinin mümkün olmadığı, ilgili parsellerin bölgeden geçmekte olan enerji nakil hatları ve içme suyu isale hattı gibi teknik altyapı alanlarına çok yakın konumda olması, yine ilgili parsellerin İzmir Çevreyoluna bitişik durumda olması nedeniyle trafik emniyeti yönüyle de riskler taşımakta olması ve söz konusu talebin imar planı revizyonu bütünlüğünü bozucu nitelik taşıması nedenleriyle bahse konu itiraz uygun değerlendirilmemiştir. Bu çerçevede İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ile yürütülen koordineli çalışmalar sonucunda hazırlanan Işıkkent Ayakkabıcılar Sitesi Bölgesi İzmir Çevreyolu Pınarbaşı Kavşağı Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna yapılan itiraz yukarıda aktarılan gerekçelerle Komisyonumuzca uygun görülmeyle oybirliği ile reddedilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

ULAŞIM KOMİSYONU

Söz konusu itiraz dilekçesi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile Işıkkent Ayakkabıcılar Sitesi Bölgesi İzmir Çevreyolu Pınarbaşı Kavşağı Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve imar planı revizyonu açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir. Bornova Işıkkent Ayakkabıcılar Sitesi bölgesi içinde İzmir-Aydın otoyolu iniş ve çıkış bağlantıları ile Aydınlar Caddesi, 6108 sokak ve Gökdere köy yolu bağlantı noktalarında fiili durumda yaşanan trafik sorunları ile imar uygulama sorunlarının çözümüne yönelik hazırlanan imar planı revizyonu çalışması ele alınmıştır. Revizyon imar planı çalışma alanı kuzey ve güney kısımlar olmak üzere iki ayrı çalışma alanı olarak değerlendirilmiştir. İtiraza konu olan revizyon çalışma alanının güney bölgesinde yapılan incelemede Egemenlik Mahallesi 22799 ada 6-8-9-10 sayılı parsellerin tamamının mevcut imar planında 20 metrelik Taşıt Yolu ve Park Alanı kullanımında kalmakta olduğu ve tamamının kamulaştırmaya konu olduğu tespit edilmiştir. İmar planı revizyonuna yapılan itiraz dilekçesi içeriği incelendiğinde, plan notlarında belirtilen İmalathane Tesis Alanı plan fonksiyon başlığı altında “... parsel alanları 2000 m² den az olamaz.” hükmü nedeniyle müstakil tapu sahibi olamama gerekçesinden dolayı 1/1000 ölçekli

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
185	01.09.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU: 04.08.2023 – 20519
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 01.09.2023 – 171

uygulama imar planı revizyonuna itiraz edildiği, bir diğer itiraz hususu olarak ise gerçekleştirilecek imar uygulaması sonrasında itiraza konu parsellerin kamuya terkin edilecek park ve yaya yolu alanında kalması nedeniyle halihazır durumda var olan tesisin taşınmak zorunda kalacağı ve bu durumunda parsel malikleri nezdinde mağduriyete neden olacağı gerekçeleri ile imar planı revizyonu çalışmasına itiraz edilmekte olduğu tespitleri yapılmıştır. İtiraz konusu edilen minimum parsel büyüklüğü hususuna ilişkin yapılan incelemede; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan notları Özel Hükümler başlığı altında İmalathane Tesis Alanları kısmında;

- Bu alanlarda her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel bölgesel kamu kuruluşları, depolama, servis istasyonları, sosyol ve kültürel tesis alanları, çok katlı taşıt parkları gibi kullanımlar yer alabilir. dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. bu alanlarda taş, kil ve cam mamulleri sanayi ve ana metal sanayi, işlenmiş metal mamulleri sanayi, tuz, prina, yağ, sabun, pamuk temizleme, çırır depolama, kereste, tahta mamulleri, sanayi kimya maddeleri ile ilgili sanayi, petrol ile ilgili ürünler, sanayi tesisleri ile konut yer alamaz. **Parsel alanları 2000 m² den az olamaz.**

Şeklinde plan notları bulunduğu,

Bornova ilçesi bütününde imalathane tesis alanları incelendiğinde “Parsel alanları 2000 m² den az olamaz” plan notunun bütün imalathane tesis alanları için geçerli olduğu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 6. Madde parsel büyüklükleri başlığı altında “Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m²’den az olamaz.” hükmünün yer aldığı tespit edilmiştir. Yapılan tespitler doğrultusunda, Bornova ilçe bütününde plan kararlarının bütünlüğü ve mevzuat yönüyle 2000 m² minimum ifraz şartının korunması gerektiği değerlendirilmiştir. Egemenlik Mahallesi 22799 ada 6-8-9-10 sayılı parsellerin park ve yaya yolu alanında kalması ve imar uygulaması sonrası ilgili parsellerin buldukları alan dışında başka bir alanda imar haklarını kullanabilecek olması hususuna ilişkin yapılan değerlendirmede ise; İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca gerçekleştirilecek imar uygulama işlemlerinin kamusal kullanıma ayrılmış alanların kamu eline geçişini sağlama noktasında önem arz ettiği, itiraza konu revizyon imar planında da olduğu şekilde her taşınmazın bulunduğu alanda imar haklarını kullanabilmesini sağlayabilmenin ve gerekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılabilmesinin mümkün olmadığı, ilgili parsellerin bölgeden geçmekte olan enerji nakil hatları ve içme suyu isale hattı gibi teknik altyapı alanlarına çok yakın konumda olması, yine ilgili parsellerin İzmir Çevreyoluna bitişik durumda olması nedeniyle trafik emniyeti yönüyle de riskler taşımakta olması ve söz konusu talebin imar planı revizyonu bütünlüğünü bozucu nitelik taşıması nedenleriyle bahse konu itiraz uygun değerlendirilmemiştir. Bu çerçevede İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ile yürütülen koordineli çalışmalar sonucunda hazırlanan Işıkkent Ayakkabıcılar Sitesi Bölgesi İzmir Çevreyolu Pınarbaşı Kavşağı Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
185	01.09.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU: 04.08.2023 – 20519
MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU : 01.09.2023 – 171

yapılan itiraz yukarıda aktarılan gerekçelerle Komisyonumuzca uygun görülmemekle oybirliği ile reddedilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

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

Dr.Mustafa İDUĞ
BAŞKAN

Gökçe Bilgesu AKKUŞ
KATİP

Kaan YILDIRIM
KATİP

Hatice YILDIRIM
KATİP