

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO

TARİHİ

186

01.10.2012

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN DAİRE :PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NOSU :27.08.2012 – 125
MECLİS HAVALA TARİH VE NOSU :05.09.2012 – 142

TEKLİF KONUSU: Bornova Kazımdirik Mahallesi 30 K I a pafta 10 ada 3, 14, 16, 17, 32, 50, 60, 63 ve 65 no.lu parsellere ilişkin hazırlanan ve Bornova Belediye Meclisinin 02.03.2012 tarih 293 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.07.2012 tarih 1474 değişiklik no.su ile onanan imar planı değişikliği 10.07.2012 tarihinde başlamak üzere 1 ay müddetle askıya çıkartılmıştır. Kazımdirik Mahallesi 10 ada 60 no.lu parsel malikince söz konusu imar planı değişikliğine askı süresi içinde itiraz edilmiştir. 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: Teklif dosya üzerinde ve yerinde incelenmiştir. Kazımdirik Mahallesi 10 ada 3, 14, 16, 17, 32, 50, 60, 63 ve 65 no.lu parseller itiraza konu imar planı değişikliği öncesinde yürürlükte olan imar planında Ayrık nizam 8 kat, TAKS=0.6 ve KAKS=2 yapılanma koşullarında konut dışı kentsel çalışma alanı, yeşil alan, otopark ve yola isabet etmektedirler. Ayrıca bahse konu parsellerin batı kısmında yer alan 10 ada 60 ve 14 no.lu parsellerin çevresinde mevcut imar planı uyarınca belirlenmiş "birlikte hareket edilecek minimum alan sınırı" bulunmaktadır. 10 ada 3 no.lu parsel maliklerince düzenleme sınırı belirlenmesi talebiyle Belediyemize yapılan başvuru üzerine Teknik Komisyon tarafından 06.12.2011 tarih 2011/119 sayılı Teknik Komisyon Kararıyla 10 ada 3, 16, 17, 32, 50, 63 ve 65 no.lu parselleri kapsayacak şekilde düzenleme sınırı belirlenmiş, bu sınır talebinin Belediye Encümenininin 10.01.2012 tarih 03-68 sayılı kararı ile; " belirlenen düzenleme sınırı talebinin, bir müstakil imar adasından daha küçük olması nedeniyle ilgili Müdürlüğe iadesine" karar verilmiştir. Bu konuda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.07.2011 tarih 100208 sayılı yazısında "...belirlenen düzenleme sahasının ez az bir müstakil imar adası büyüklüğünde olması, imar planı içindeki imar adalarının etrafındaki yol ekseninden geçirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir" şeklinde görüşleri de bulunmaktadır. İtiraza konu imar planı değişikliği öncesi yürürlükte olan imar planı uyarınca bir düzenleme sınırı içerisinde yer alan 10 ada 60 ve 14 no.lu parsellerin bulunduğu alanda zayıat oranı yaklaşık %54.7 iken, bu parsellerin doğusunda Teknik Komisyon tarafından değerlendirilerek 06.12.2011 tarih 2011/119 sayılı Teknik Komisyon Kararı ile belirlenen düzenleme sınırı içinde zayıat oranı yaklaşık %37.6'dır. Her iki alanın bir bütün olarak ele alınıp, tek bir düzenleme sınırı belirlenmesi durumunda zayıat oranı yaklaşık %38.7 olarak hesaplanmaktadır. Bu durumda %40 yasal zayıat oranının altında kalan bir zayıat oranı ile alanın tamamında uygulamanın yapılabilmesi ve plan sınırları içerisindeki yolların açılabilmesi sağlanarak kamu yararı sağlanmış olacaktır.

Sözü edilen gerekçelerle itiraza konu imar planı değişikliği Bornova Belediye Meclisinin 02.03.2012 tarih 293 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.0H.201 2 tarih 1474 değişiklik no ile onaylanmıştır. İtiraza konu imar planı değişikliğinin sağlamış olduğu kamu yararı ve İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin, Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları başlıklı 5. Maddesinde **belirtilen** "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir. Konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilir. Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısımda birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifraz yoluyla imar plânı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebilir. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar Yasasının 18 inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parseline plâna göre inşaat ruhsatı verilir." **hükümleri ile aynı doğrultuda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.07.2011 tarih 100208 sayılı yazısında** belirtilmekte olan "...belirlenen düzenleme sahasının ez az bir müstakil imar adası büyüklüğünde olması, imar planı içindeki imar adalarının etrafındaki yol ekseninden geçirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir" şeklindeki görüşleri uyarınca Kazımdirik Mahallesi 10 ada 60 no.lu parsel malikince yapılan itiraz komisyonumuzca uygun bulunmayarak oybirliğiyle reddedilmiştir.

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

Prof.Dr.Kamil Okyay SINDIR
BAŞKAN

Mehmet AKSU
KATİP

Ramadan DİNÇSEVER
KATİP