

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO	TARİHİ
190	02.07.2021

MECLİS KARARI İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU: 24.03.2021– 6643
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 01.04.2021 – 109

TEKLİFİN KONUSU: TEKLİF KONUSU: Bornova ilçesi, Kızılay Mahallesi sınırı içerisinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yoğunlukla yapılaşma koşulu Atrium Nizam olarak tariflenen, Bornova Çayı kuzeyinde kalan yaklaşık olarak 30 Hektar büyüklüğündeki alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması planlanmaktadır. 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 imar planı revizyonu önerisi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile plan revizyonu açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir. Yapılan değerlendirmede, Bornova Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından yapılan incelemeler, analiz ve sentez çalışmaları sonucunda, 1/1000 ölçekli İmar Planı revizyonu hazırlanması amacıyla, söz konusu alanda mevcut yapılaşma koşulları, ruhsatlı yapılar, yapıların ekonomik ömürleri, kat adetleri de dikkate alınarak kuzeyde 464 sokak, doğuda 456 sokak, güney ve güneybatı yönünde Yüzbaşı İbrahim Caddesi ve Aşık Veysel Rekreasyon alanı arasında kalan yaklaşık 30 hektarlık bölgenin Kızılay Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışma alanı olarak belirlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu planlama alanına ilişkin yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının mülga İmar ve İskân Bakanlığı tarafından 05.01.1982 tarihinde onaylandığı ve bölgenin ilk imar planlarında Atrium Nizam yapılanma koşulunda konut bölgesi olarak planlandığı, Bornova çayının güneyinde kalan bölgenin de aynı yıllarda yine mülga İmar ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanan imar planlarıyla Atrium Nizam yapılanma koşullu konut bölgesi olarak planlandığı, ancak İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 20.04.1990 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı ile Bornova çayının güneyinde kalan Atrium Nizam yapılanma koşulundaki konut bölgesi içindeki yapılanma koşullarının Ayrık Nizam 6 Kat, Blok Nizam 6 kat, Bitişik Nizam 5 Kat gibi yapılanma koşulları olacak şekilde revize edilmiş olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, mülga İmar ve İskân Bakanlığı tarafından 05.01.1982 tarihinde onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, planlama alanı sınırları içinde kalan yaklaşık 19.960 m² yüzölçümüne sahip 78 adet parselin (kamulaştırılan parseller hariç) yol, yeşil alan ve bölge otoparkı gibi kamulaştırmaya konu kullanım alanlarına isabet ettiği, ancak 1982 yılından itibaren söz konusu parsellerde açılmış ıve fiili el atma davaları sonuçlarına bağlı olarak yapılan kamulaştırma işlemleri dışında herhangi bir kamulaştırma işlemi yapılmamış olduğu, dolayısıyla söz konusu parsel malikleri nezdinde mağduriyetlere neden olduğu belirlenmiştir. Kızılay Mahallesi yerleşim bölgesi içinde belirlenen, yerleşim bölgesi ile çevre yol bağlantılarını kapsayan yaklaşık 30 Hektarlık alan için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu çalışması, geçmiş yıllarda bölgede gerçekleştirilmiş olan plan revizyonları, planlama

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO	TARİHİ
190	02.07.2021

MECLİS KARARI İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU: 24.03.2021- 6643
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 01.04.2021 - 109

alanı olarak belirlenen yerleşim bölgesi içindeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersizliği, bölge bütününde var olan ulaşım sorunları ve kamulaştırılması gerekli parsel maliklerinin yaşamakta olduğu mağduriyetler gibi hususlar kapsamında değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, revizyon imar planı ile belirlenen gelişme konut alanları için tariflenen Ayrık Nizam 6 Kat yapılanma koşulunun, Bornova çayı güneyinde 20.04.1990 ve 07.10.2008 tarihlerinde onaylanmış olan imar planı revizyonu yapılanma koşulları ile uyumlu olduğu, sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılarak kentsel alandaki yaşam kalitesinin de artırılmasının hedeflendiği, plan revizyonu ile belirlenen etaplama sınırları için hesaplanan katlar alanı toplamının ekte yer alan plan notlarında tanımlandığı, bu etaplama sınırları dahilinde kalan kamulaştırmaya konu parsellerin tespit edilebilen eski terk miktarları da göz önüne alınarak yaklaşık %45 ziyat ile çevre imar adalarının yapılanma koşulları kapsamında hesaplanan katlar alanı toplamının, etaplama sınırı dahilindeki miktarının da ayrıca plan notlarında tanımlanması yoluna gidilerek yoğunluk kararlarının dengelendiği, uzun yıllardır kamulaştırma bekleyen parsellerde yaşanan mağduriyetlerin giderilmesinin sağlandığı ve oluşturulan ulaşım ağı ile bölgede yaşanan trafik sorunlarına çözüm üretildiği tespit edilen 1/1000 ölçekli Kızılay Mahallesi Revizyon İmar Planı ekli plan ve plan notlarında yer aldığı şekliyle Komisyonumuzca 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

Ramadan GÜLER
KATİP

Mehmet TURU
KATİP