

# BORNOVA BELEDİYESİ

## KARARIN

NO	TARİHİ
199	06.11.2013

## MECLİS KARARI

<b>TEKLİFTE BULUNAN DAİRE</b>	<b>:PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ</b>
<b>TEKLİF YAZISININ TARİH VE NOSU</b>	<b>:29.08.2013 – 598</b>
<b>MECLİS HAVALA TARİH VE NOSU</b>	<b>:03.09.2013 – 150</b>

**TEKLİF KONUSU:** Bornova Evka-3 Mahallesi, güneyde Ankara Caddesi, batıda İstanbul Caddesi, kuzeyde Cengiz Han Caddesi ve doğuda 119/1 Sokakla çevrili durumda olan Üniversite Alanında imar planı değişikliği 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:** Teklif dosya üzerinde ve yerinde incelenmiştir. Ege Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nın 22.09.2010 tarih 1627 sayılı yazısı doğrultusunda hazırlanan, Bornova Belediye Meclisinin 22.10.2010 tarih 255 sayılı kararı ile uygun görülerek kabul edilen ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 21.01.2011 tarih 1401 değişiklik no ile onaylanan imar planı değişikliği ile güneyde Ankara Caddesi, batıda İstanbul Caddesi, kuzeyde Cengiz Han Caddesi ve doğuda 119/1 Sokakla çevrili durumda olan Üniversite Alanının içinde mevcut imar planlarında işli olan "Yapılaşması Korunacak ve Dondurulacak Alan" tanımının kaldırılarak "Ege Üniversitesi kampüs alanlarının, Ankara Caddesinin kuzeyinde İstanbul Caddesinin doğusunda kalan, kuzeyinde Cengizhan Caddesi ile çevrili 14003 ada 1 ve 3 parsellerde yapılaşma KAKS=0.60, Hmax=24.80 hükmüne göre gerçekleştirilecektir." şeklinde plan notu belirlendiği tespit edilmiştir. Aynı imar planı değişikliği doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanarak 21.01.2011 tarih 1105 değişiklik no ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği de gerçekleştirilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri öncesinde Ege Üniversitesi Alanına ilişkin imar planı geçmişi incelendiğinde;

Ege Üniversitesi Kampüs Alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 05.12.1997 tarih 629 değişiklik no.su, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 01.05.1998 tarih 721 değişiklik no.su ile ve "Ankara karayolu kuzeyinde mevcut yapılar korunacak ve dondurulacaktır. Herhangi bir ilave yapı yapılamaz." şeklinde plan notu ilavesiyle onaylanmıştır. 47 pafta 186 ada 25 parselde yer alan lokal binasına ilave tesis yapılabilmesi için bu alanda yer alan Ö ibaresinin tanımı olmadığından kaldırılması talep edilmiş ancak Ege Üniversitesi kampüs alanı içinde bulunan 2. Derece Doğal Sit Alanına ilişkin planda yer alan "Ö" ibaresinin "Yapılaşması Korunacak ve Dondurulacak Alan" olarak uygulanması gerektiği İzmir 1 no.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.06.2002 tarih 9936 no.su ile karara bağlanmıştır.

Bu aşamadan sonra Erzene Mahallesi 186 ada 25 parselde yer alan ve 2. Derece Doğal Sit Alanında bulunan Ege Üniversitesi Lokaline ilave restoran binası yapılabilmesi talebi İzmir 1 no.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca incelenmiş ve 31.01.2003 tarih 10343 sayılı Kurul Kararıyla ilave tesisin yapılması olumlu görülmüştür. Bu kurul kararı esas alınarak 1998 onaylı "Ankara karayolu kuzeyinde mevcut yapılar korunacak ve dondurulacaktır. Herhangi bir ilave yapı yapılamaz." şeklindeki plan notu "Ankara karayolu kuzeyinde mevcut yapılar korunacak ve dondurulacaktır. Herhangi bir ilave yapı talebi olması durumunda ilgili Koruma Kurulu kararı gereklidir." şeklinde değiştirilmiş ve bu şekli İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 07.06.2006 tarih 1021 değişiklik no.su ile onaylanmıştır. Söz konusu plan notu

Ege Üniversitesi Kampüs alanının Ankara yolu kuzeyinde yer alan, kısmen kentsel sit alanı içinde kalan ve Ö ibaresine yönelik alanlar esas alınarak oluşturulmasına rağmen, plan notunun yazım şekli Ankara caddesi kuzeyinde yer alan kampüs alanının tamamına yönelik olarak kaleme alındığından kentsel sit alanı içinde yer almayan ve sit şerhi taşımayan Ankara Caddesi kuzeyindeki diğer kampüs alanını da içine almıştır.

Ege Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığının 22.09.2010 tarih 1627 sayılı yazısı ile, Sit Alanı sınırları dışında bulunan, kuzeyinde 25 metrelik yol (Cengizhan caddesi), güneyinde Ankara Karayolu, batısında Manisa-İstanbul Karayolu ve doğusunda 119/1 sokakla çevrili olan, Ege Üniversitesi Lojmanları ve Güneş Enerjisi Enstitüsü Binasının da bulunduğu Ege Üniversitesine ait 14003 ada 1 parselde İzmir Kalkınma Ajansı ve Yabancı Yatırım tarafından desteklenen "Yenilenebilir Enerji Teknolojileri Merkezi" kurulabilmesini sağlamaya yönelik olarak gerekli imar planı değişikliğinin yapılması talep edilmiştir. Enerji Bakanlığı tarafından da desteklenen proje doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının "Ankara karayolu kuzeyinde mevcut yapılar korunacak ve dondurulacaktır. Herhangi bir ilave yapı talebi olması durumunda ilgili Koruma Kurulu kararı gereklidir." şeklindeki plan notunun imar planı değişikliği yapılarak kaldırılması talep edilmiştir.

Ege Üniversitesi Rektörlüğünün bahsi geçen talebi doğrultusunda hazırlanan imar planı değişikliği Bornova Belediye Meclisinin 22.10.2010 tarih 255 sayılı kararı ile uygun görülerek kabul edilmiştir. Söz konusu imar planı değişikliği ile mevcut imar planında "Ankara karayolu kuzeyinde mevcut yapılar korunacak ve dondurulacaktır. Herhangi bir ilave yapı talebi olması durumunda ilgili Koruma Kurulu kararı gereklidir." şeklindeki plan notu kaldırılarak "Ege Üniversitesi kampüs alanlarının Ankara caddesi kuzeyinde kalan, Ankara caddesiyle İstanbul caddesi arasında yer alan, kısmen kentsel sit alanı kısmen 2. derece doğal sit alanında mevcut yapılar korunacak ve dondurulacaktır. Herhangi bir ilave yapı talebi olması durumunda ilgili Koruma Kurulu kararı gereklidir. Ege Üniversitesi kampüs alanlarının, Ankara caddesinin kuzeyinde İstanbul caddesinin doğusunda kalan, kuzeyinde Cengizhan caddesi ile çevrili 14003 adada yapılaşma KAKS:0.60 Hmax:Serbest hükmüne göre gerçekleştirilecektir." şeklinde plan notu belirlenmiş ve diğer 1/1000 ölçekli Ege Üniversitesi Kampüs Alanı Uygulama İmar Planı Plan notlarının geçerliliğini korunması yönünde karar alınmıştır. Ancak Bornova Belediye Meclisinin 22.10.2010 tarih 255 sayılı kararı ile uygun görülen imar planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.01.2011 tarih 1401 değişiklik no ile değişiklikle onaylanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan değişiklikle Bornova Belediyesi Meclisince uygun görülen "Ege Üniversitesi kampüs alanlarının Ankara caddesi kuzeyinde kalan, Ankara caddesiyle İstanbul caddesi arasında yer alan, kısmen kentsel sit alanı kısmen 2. derece doğal sit alanında mevcut yapılar korunacak ve dondurulacaktır. Herhangi bir ilave yapı talebi olması durumunda ilgili Koruma Kurulu kararı gereklidir. Ege Üniversitesi kampüs alanlarının, Ankara caddesinin kuzeyinde İstanbul caddesinin doğusunda kalan, kuzeyinde Cengizhan caddesi ile çevrili 14003 adada yapılaşma KAKS:0.60 Hmax:Serbest hükmüne göre gerçekleştirilecektir." şeklindeki plan notu kaldırılarak "Ege Üniversitesi kampüs alanlarının, Ankara caddesinin kuzeyinde İstanbul caddesinin doğusunda kalan, kuzeyinde Cengizhan caddesi ile çevrili 14003 adada yapılaşma KAKS:0.60 Hmax:24.80 hükmüne göre gerçekleştirilecektir." şeklinde plan notu belirlenmiştir.

Yapılan incelemelerde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.01.2011 tarih 1401 değişiklik no ile değişiklikle onaylanan imar planı değişikliği ile belirlenen plan notunda Hmax=24.80 hükmü yer almasına karşın imar paftası üzerinde işli olan Hmax=Serbest hükmünün kaldırılmamış olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca en önemlisi söz konusu imar planı değişikliği ile "Üniversite alan sınırı içinde mevcut ağaç varlığı korunacaktır." plan notu var iken E=0.60 yapılanma koşulu belirlenmiş olmasının, mevcut ağaç varlığını koruyamayacağı, dolayısıyla birbiriyle çelişkili bir durumun söz konusu olduğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve güncel uydu fotoğrafları üzerinden yapılan değerlendirmeler sonucunda korunması gerekli sık ağaç dokusu sınırı belirlenmiştir. Belirlenen alan sınırına göre Ankara Caddesi ile İstanbul Caddesi arasında kalan Üniversite alanı, üniversite lojmanlarının bulunduğu alan, mevcutta bulunan Güneş Enerjisi Enstitüsü alanı ile yapılacak yeni proje alanı ve belirlenen korunması gerekli sık ağaç dokusu alanı olmak üzere üç ayrı bölgeye ayrılmıştır. Yapılan inceleme ve değerlendirmeler doğrultusunda üniversite lojmanlarının bulunduğu

bölgede ve Güneş Enerjisi Enstitüsünün bulunduğu bölgede  $E=0.20$  ve  $H_{max}=24.80$  yapılanma koşulları belirlenmesi yönünde imar planı değişikliği hazırlanmış ve Bornova Belediye Meclisi'nin 06.02.2013 tarih 274 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi uyarınca işlem yapılması gereğince İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir. Ancak söz konusu imar planı değişikliği Ege Üniversitesinin görüşü alınarak yapılmamış olması nedeniyle İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.05.2013 tarih 773 sayılı kararı ile uygun görülmemiştir. 02.09.2013 tarih 13639 sayılı yazımızla Ege Üniversitesi Rektörlüğü'ne konu ile ilgili bilgilendirme yapılarak üniversite lojmanlarının bulunduğu bölgede ve Güneş Enerjisi Enstitüsünün bulunduğu bölgede ihtiyaç duyulan yapı inşaat alanı miktarı hususunda görüş bildirilmesi talep edilmiştir. Ege Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nın 10.09.2013 tarih 1782 sayılı yazıları ile de üniversite lojmanlarının bulunduğu bölge için  $E=0.50$ , Güneş Enerjisi Enstitüsünün bulunduğu alan içinse  $E=0.40$  emsal değerlerinin yapı inşaat alanı ihtiyacını karşılayabileceği yönündeki görüşleri tarafımıza iletilmiştir. Üniversite lojmanlarının bulunduğu bölge ve Güneş Enerjisi Enstitüsünün bulunduğu bölgelerde mevcut yapılar ve yapılacak yeni proje üzerinden yaklaşık inşaat alanı hesapları yapılmıştır. Yapılan hesaplamalar doğrultusunda Üniversite lojmanlarının bulunduğu alanda Ege Üniversitesi Rektörlüğü tarafından  $E=0.50$  emsal değeri talep edilmesine karşın  $E=0.50$  değerinin bölge içindeki mevcut yapı inşaat alanının oldukça üstünde bir değer olması nedeniyle  $E=0.30$  değerinin yeterli olacağı düşünülmüştür. Güneş Enerjisi Enstitüsünün bulunduğu alanda da yine  $E=0.40$  yapılanma koşulu belirlenmiştir. Korunması gerekli sık ağaç dokusunun bulunduğu alanın korunabilmesi amacıyla "Yapı Yasaklı Alan" ve "Mevcut Ağaçlar Korunacaktır" hükümlerinin imar planı üzerine işlenmesi, üç bölgenin ifraz hattı ile birbirinden ayrılması, plan üzerinde sehven yer alan  $H_{max}$ =Serbest ifadesinin kaldırılması ve 2. maddedeki plan notunun "Ankara karayolunun kuzeyinde, İstanbul caddesinin batısındaki mevcut yapılar korunacak ve dondurulacaktır. Herhangi bir ilave yapı talebi olması durumunda ilgili koruma kurulu kararı gereklidir.", 11. maddedeki plan notunun ise "Ege Üniversitesi kampus alanlarının, Ankara Caddesinin kuzeyinde İstanbul Caddesinin doğusunda kalan, kuzeyinde Cengizhan Caddesi ile çevrili 14003 ada 1 ve 3 parsellerin yer aldığı alanda, mevcut sık ağaç dokusunun yer aldığı bölge yapı yasaklı alan olup bu bölgede herhangi bir yapı yapılamaz. Ağaçlık alanın batı ve doğusunda yer alan ve imar planı üzerinde ifraz hattı ile ayrılan bölgelerde yapılaşma mevcut ağaç varlığının korunması koşulu ile doğu bölgesinde  $H_{max}=24.80$  mt. ve  $E=0.40$  yapılaşma koşullarına göre, batı bölgesinde ise  $H_{max}=24.80$  mt. ve  $E=0.30$  yapılaşma koşullarına göre gerçekleştirilecek olup bu alanda TAKS aranmaz." şeklinde değiştirilmesine yönelik olarak hazırlanan imar planı değişikliği ekli çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunarak oybirliğiyle kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine 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**

**Mehmet AKSU**  
**KATİP**