

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO

TARİHİ

246

01.10.2020

MECLİS KARARI

İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU: 29.07.2020 – 3251

MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 05.08.2020 – 164

PLAN İŞLEM NUMARASI : UİP-35539197

TEKLİF KONUSU: 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun çeşitli maddelerinin yanı sıra 8 inci maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceğine yönelik hükmü eklenmiştir.

Anılan Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen Geçici 20 nci maddede; yukarıdaki hükümle ilişkili olarak, ilgili idarelerin, imar planlarında yençok serbest olarak öngörülen bina yüksekliklerini 1 Temmuz 2021 tarihine kadar imar planlarında değişiklik ya da revizyon yaparak belirlemekle yükümlü olduğu, bina yüksekliği yençok serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği, belirlenen süre içinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alan öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

Yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenen parseller için planlarda revizyon veya değişiklik yapma yükümlüğüne dair hükmün 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe gireceğinden yapı ruhsatı işlemlerinde aksaklıklara neden olmaması için Bornova ilçesi sınırları içerisinde yürürlükteki imar planlarında yapı yüksekliği veya kat adedi serbest olarak belirlenen imar adalarında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması gerekmektedir.

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 plan değişikliği önerisi talebi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile plan revizyonu açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir.

Bornova ilçe bütününde plan veya plan notundan gelen kararlar ile yapı yüksekliği serbest olan imar adaları 21 adet bölge kapsamında incelenmiş olup yapılan değerlendirmeler sonucunda, aşağıda belirtilen bölümlerde yapı yüksekliğinin serbest olduğuna dair kararlar kaldırılarak;

1- Henüz yapılaşmamış imar adaları veya imar parselleri için;

Bölge 1 ve 13 olarak tanımlanan ve genel olarak Erzene ve Evka-3 Mahalleleri içinde kalan imar adalarında “Yençok=12 kat”,

Bölge 3 olarak tanımlanan genel olarak Doğanlar Mahallesi içinde kalan imar adalarından, plan koşulu Kentsel Çalışma Alanı olan iki adet imar adasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 29.06.2020 tarih E.103420 sayılı yazısı ile verdiği görüş doğrultusunda ‘Yençok Serbest’, aynı bölgedeki diğer imar adalarında “Yençok=8 kat”,

Bölge 4 olarak tanımlanan genel olarak Karacaoğlan Mahallesi içinde kalan imar adalarında “Yençok=10 kat” ve “Yençok=15 kat”,

Bölge 5, 14 ve 15 olarak tanımlanan imar adalarında, “Yençok= 8 kat”

Bölge 6 olarak tanımlanan imar adalarında, mevcut imar planından gelen inşaat haklarının kullanılabilmesi amacıyla Ticaret kullanımında “Yençok= 7 kat”, Çıraklık Eğitim Merkezi kullanımında “Yençok= 4 kat”,

Bölge 7'de yer alan Belediye Hizmet Alanında, mevcut projenin 8 katlı olması nedeniyle “Yençok= 8 kat”,

Bölge 8'de yer alan imar adalarında, Kazım Dirik Mahallesi'nde yakın zamanda onaylanan imar planlarına uygun olacak şekilde “Yençok=15 kat”,

Bölge 21'de yer alan ve mevcut imar planında kat yüksekliği özel projesine göre belirlenmesi öngörülen Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Bakım Onarım Merkezi) için İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile yapılan şifahi görüşmeler doğrultusunda “Yençok=15 m”,

Bölge 2 olarak tanımlanan ve Altındağ-Çamdibi Kentsel Yenileme Projesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan imar adalarında daha önceki yıllarda onaylanan imar planları ile belirlenen TAKS:0,50 yapılanma koşulu kaldırılarak söz konusu adalarda Yönetmelik tanımları kapsamında işlemlerin yürütülebilmesi sağlanmış ve “Yençok=20 kat” olarak, Kat adetleri ve yükseklikleri belirlenmiştir.

2- Yapılaşması tamamlanmış ve devam eden imar adaları için;

Plan Revizyonu kapsamında kalan alanlarda yer alan ve Yençok=Serbest plan kararına göre inşaat ruhsatı olarak (ruhsat süresi içerisinde olanlar dahil olacak şekilde) yapılaşmış parsellerde, inşaat ruhsatı ve onaylı mimari projelerinde yer alan kat adetleri tespit edilerek imar planlarına işlenmiştir.

Ayrıca;

* Bölge 2 içerisinde yer alan ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 10.04.1992 tarihinde 431 değişiklik no ile onaylanan imar planı değişikliğinde A-mx-8 ve A-4 olarak belirlenen yapı yüksekliğinin, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 21.03.2003 tarihinde 902 değişiklik no ile onaylanan imar planı değişikliğinde kaldırılmış olması nedeniyle söz konusu imar adalarında mevcut ruhsatlı yapılaşmalar göz önüne alınarak kat yükseklikleri “Ayrık Nizam 8 kat (A-8)” ve “Ayrık Nizam 4 kat (A-4)” olarak,

* Bölge 7 ve 19'da yer alan spor tesisleri, mevcut yapılaşmaya uygun olarak “Yençok= 10 m” olarak imar planlarına işlenmiştir.

3- Bornova ilçe bütününde mevcut plan notlarında yer alan yapı yüksekliğinin serbest olduğunu tanımlayan hükümlerin kaldırılmasına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

Yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda hazırlanan plan ve plan notu düzenlemelerini içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu çalışması Komisyonumuzca uygun görülerek 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.

Dr.Mustafa İDUĞ
BAŞKAN

Taner DOĞAN
KATİP

Ramadan GÜLER
KATİP

Cihan DAĞLIER
KATİP