

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO	TARİHİ
267	01.11.2016

MECLİS KARARI İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN DAİRE : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 22.09.2016 – E.5195
MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU : 03.10.2016 – 215
PLAN İŞLEM NUMARASI : UİP-6398,4

TEKLİF KONUSU: Bornova İlçesi, Evka-3 Mahallesi, 113 sokak ve 101/2 Sokak arasında kalan, tapuda Erzene Mahallesi 247 ada 34 no.lu parsel adına kayıtlı taşınmazda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Konunun Meclis'te incelenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca Meclis Kararı alınması hususu arz olunur, denilmekte olup;

KOMİSYON KARARI: Söz konusu imar planı değişikliği talebi, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile imar planı açıklama raporu doğrultusunda ve yerinde incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinde bulunulan Erzene Mahallesi 247 ada 34 no.lu parselin mahkeme kararı doğrultusunda iptal edilmiş olan 166 no.lu parselasyon planı kapsamında kaldığı tespit edilmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 166 no.lu parselasyon planının iptaline ilişkin 22.03.2004 tarihli ve 766 sayılı yazısında konuyla ilgili yapılan açıklamada "...yapılan imar uygulamasında düzenleme sahasının tümünü etkileyen bir oluşum söz konusu ise işlemin tümünden iptal edilmesi, daha sonra yeniden yapılması..." ifadesi ile birlikte, söz konusu alanın %65'inin yapılaştığı, yapılaşan alanlarda imar uygulamasının yeniden yapılması işleminde üçüncü kişilerin de etkilenmesi söz konusu olacağından teknik olarak işlemin yeniden yapılmasının zor bir süreç olacağı, bu nedenle mümkün olduğunca kısmi imar uygulaması yapılarak hukuka aykırılığın giderilmesinin uygun yöntem olduğu, kısmi imar uygulamasında problemler adalardaki parselasyon işleminin iptalinin gerekmemekte olduğu ancak işlemler sonuçlanana kadar söz konusu alanın tamamında hiçbir uygulama ve işlem yapılmamasının uygun olacağı belirtilmiştir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 22.03.2004 tarihli ve 766 sayılı yazısı doğrultusunda gerekli çalışmalar yapılarak kısmi imar uygulaması dosyası hazırlanmış, hazırlanan kısmi imar uygulaması Belediye Encümeni'nin 17.09.2004 tarih 63-1005 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve askı süresi içinde yapılan itirazlar Belediye Encümeni'nin 30.11.2004 tarih 78-1230 sayılı kararı ile reddedilerek kesinleşmiştir. Kesinleşen kısmi imar uygulaması dosyası yasal işlemlerin devamı için 17.12.2004 tarih 3683 sayılı yazı ile Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş ancak Kadastro Müdürlüğü'nün 04.01.2005 tarih 04 sayılı yazısı ile imar uygulaması dosyası iade edilmiştir. İade yazısında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 22.03.2004 tarihli ve 766 sayılı yazısında "...yapılan imar uygulamasında düzenleme sahasının tümünü etkileyen bir oluşum söz konusu ise işlemin tümünden iptal edilmesi, daha sonra yeniden yapılması..." ifadesinin yer aldığı, Tapu ve Kadastro III. Bölge Müdürlüğü ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü talimatlarında imar uygulamalarının iptal edilip parsellerin şekil ve miktarları

kadastro paftası haline dönüştürülmediği müddetçe idari yoldan bir düzeltme yapılmasının mümkün olmadığına ilgililere ve ilgili Belediye Başkanlığına bildirilmesi isteminin Kadastro Müdürlüğü tarafından 07.11.1996 tarih ve 253 sayılı yazı ile yerine getirildiği, 166 no.lu parselasyon planının iptalinin mahkeme kararı uyarınca 11.04.1995 tarihinde zaten bu yazışmalardan evvel onandığı ayrıca 166 no.lu parselasyon planının kısmen iptalinin mümkün olmayıp, teknik yönden tamamının iptalinin gerektiği, bu nedenle düzeltme işleminin yerine getirilemeyeceği belirtilmiştir. Bölge içindeki kadastral kaymadan kaynaklanan problemlerin tespiti sonucunda ortaya çıkan parselasyon planı iptali ve sonrasında yaşanan uygulama sorunların giderilmesi hususlarının bölge bütününde kadastro çalışmalarının netleştirilmesi ve imar planı yönüyle de ele alınması gerekliliğini ortaya çıkartmıştır.

166 no.lu parselasyon planının iptali konusunun incelenmesi için 22.11.2006 tarih 90-1665 sayılı Encümen Kararı uyarınca kurulan Teknik Heyetin yaptığı inceleme ve değerlendirmeler sonrasında, güneyde iptal edilen 166 no.lu parselasyon planı alanı ile kuzeyde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onama sınırına kadar olan alanda yer alan imar uygulaması görmemiş kadastral parsellerin bulunduğu alanlarda, bölgede içindeki kadastral kaymadan kaynaklanan problemlerin imar planı yönüyle çözümlenmesi gereken kısımları için imar planı revizyonu yapılması kararı alınmıştır. Başkanlık Makamına yazılan 07.05.2007 tarih 365 sayılı yazı ile konu Meclis gündemine alınmış, Belediye Meclisi'nin 01.06.2007 tarih 325 sayılı kararı ile de konu İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

Bornova Belediye Meclisi'nin 01.06.2007 tarih 325 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan imar planı değişikliği dosyası kapsamında Kadastro Müdürlüğü ile yazılı ve şifai iletişim devam etmektedir. Kadastro Müdürlüğünce, bölgedeki kadastral kayma nedeniyle 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesi doğrultusunda sürdürülen "Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılması " sürecinin tamamlanıp bölgedeki parsellerin son sınırları ve tapu yüzölçüm miktarlarının Belediyemize iletilmesinden sonra imar planı çalışmaları sürdürülebilecek durumdadır.

Bölge içindeki kadastral kaymadan kaynaklanan problemlerin imar planı yönüyle çözümlenmesi gereken kısımları için imar planı revizyonu yapılması kararı alınarak, Belediye Meclisi'nin 01.06.2007 tarih 325 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen imar planı dosyasına ilişkin süreçler yukarıda ayrıntılarıyla aktarılmış durumda olup, mahkeme kararıyla iptal edilmiş durumda olan 166 no.lu parselasyon planı kapsamında kalan Erzene Mahallesi 247 ada 34 no.lu parsel maliklerince 19.09.2016 tarihli dilekçe ile imar planı değişikliği talebinde bulunulmuştur.

Sunulan imar planı değişikliği önerisi ile mevcut imar planı koşulları karşılaştırıldığında ise yapı inşaat alanı yoğunluğunun arttırıldığı, konut alanı kullanım kararının ticaret tercihli konut alanına (TM Koşulu) dönüştürüldüğü, ticaret tercihli konut alanı (TM Koşulu) tanımının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer almadığı gibi bu tür fonksiyon değişikliği taleplerinin öncelikli olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında değerlendirilmesi gerektiği tespitleri yapılmıştır. Bu hususlarla birlikte, imar planı değişikliği talebinde bulunan Erzene Mahallesi 247 ada 34 no.lu parselin de, Bornova Belediye Meclisi'nin 01.06.2007 tarih 325 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan imar planı değişikliği dosyası kapsamında imar iş ve işlemlerinin durdurulmuş olduğu bölge içinde kalan diğer parsellerle birlikte 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesi doğrultusunda sürdürülen "Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılması " sürecinin tamamlanıp bölgedeki parsellerin son sınırları ve tapu yüzölçüm miktarlarının Belediyemize iletilmesinden sonra değerlendirilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. Dolayısıyla, Erzene Mahallesi 247 ada 34 no.lu parsel adına kayıtlı taşınmazda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması talebi Komisyonumuzca uygun görülmemekle oybirliği ile reddedilmiş olup, kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda metni yazılı İmar Komisyonu raporu mecliste görüşülerek, gündemde bırakılması oy birliği ile kabul edildi.

Olgun ATİLA
Yüksek Mimar
BAŞKAN

Sultan TUZLACI
KATİP

Mustafa AKKAYA
KATİP

Hasan Ali KARAMAN
KATİP