

# BORNOVA BELEDİYESİ

## KARARIN

NO	TARİHİ
277	06.02.2013

## MECLİS KARARI

<b>TEKLİFTE BULUNAN DAİRE</b>	<b>:PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ</b>
<b>TEKLİF YAZISININ TARİH VE NOSU</b>	<b>:06.11.2012 – 800</b>
<b>MECLİS HAVALA TARİH VE NOSU</b>	<b>:06.11.2012 – 205</b>

**TEKLİF KONUSU:** Bornova Erzene Mahallesi 247 ada 1 ve 38 no.lu parsellerde, İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 04.10.2012 tarih 2012/1721 K. sayılı kararı uyarınca 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. Bornova Erzene Mahallesi 43 pafta 247 ada 1 ve 38 no.lu parseller ilk olarak 1981 yılında onaylanan imar planıyla uygulama imar planı içine alınmıştır. 1981 yılı onaylı imar planına göre 43 pafta 247

5	3	6
-	A	4
0.3	1.2	700

ada 38 no.lu parsel kısmen yapılanma koşullarında konut alanında, kısmen A-2 yapı nizamında TAKS=0.05 ve KAKS=0.1 değerinde Turizm ve Rekreasyon alanında kalmakta olup plan üzerinde belirlenmiş ya da öngörülen bir uygulama sınırı bulunmadığından bu alanda 16. Madde uygulaması yapılması durumunda zayıt oranı yaklaşık %50 olup, 18. Madde uygulaması yapılması durumunda yaklaşık %52 plan zayıtı bulunmaktadır. 43 pafta 247 ada 1

5	3	6
-	A	4
0.3	1.2	700

no.lu parsel ise 1981 yılı onaylı imar planında yapılanma koşullarında konut alanında kalmakta olup plan zayıtı, 16. Madde uygulaması yapılması durumunda yaklaşık %56.8 olup, 18. Madde uygulaması yapılması durumunda ise yaklaşık %52 olarak hesaplanmaktadır. 1981 yılı onaylı imar planında belirlenmiş olan yapılanma koşullarına göre 38 no.lu parselde 16. Madde uygulaması yapılması durumunda yaklaşık 4652 m<sup>2</sup>, 1 no.lu parselde ise yaklaşık 2636 m<sup>2</sup> toplam yapı inşaat alanı hesaplanmaktadır. 38 no.lu parsel ve 1 no.lu parselde İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması yapılması durumunda ise, imar planında belirlenmiş yapılanma koşulları doğrultusunda 38 no.lu parselde yaklaşık 5483 m<sup>2</sup>, 1 no.lu parselde ise yaklaşık 1804 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı hesaplanmaktadır.

1996 yılında 1 ve 38 no.lu parseller gibi zayıtın yasal oranın üzerinde olduğu alanlarda plan uygulanabilirliğini sağlamaya yönelik olarak Y koşullu plan notu uyarınca kadastral parsel üzerinden inşaat alanı hesabı esasına dayanan genel revizyon çalışması yapılarak bazı imar adalarında plan değişikliğine gidilmiştir. Bu kapsamda 1 ve 38 no.lu parselleri kapsayan "plan uygulaması birlikte yapılacak minimum alan sınırı" belirlenerek zayıt oranı yaklaşık %74.3'e çıkarılmıştır. Ancak kadastral parsel alanı üzerinden yapı inşaat hakkı veren Y koşulu getirilerek Emax=0.60 yapılanma koşulu belirlenmiştir. 1996 yılı onaylı Y koşullu hazırlanan imar planında belirlenen yapılanma koşullarına göre 38 no.lu parselde 9282 m<sup>2</sup>, 1 no.lu parselde ise 3053 m<sup>2</sup> toplam yapı inşaat alanı hesaplanmaktadır.

Erzene Mahallesi 247 ada 38 ve 1 no.lu parsellerin yer aldığı bölgede yaşayan vatandaşlarca pazar yeri, halk eğitim merkezi, çok amaçlı salon gibi kullanımlara yönelik yapılan başvurular doğrultusunda Bornova Belediyesi mülkiyetindeki 247 ada 1 no.lu parselde söz konusu taleplerin karşılanabilmesine yönelik imar planı değişikliği yapılması yoluna gidilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.06.2010 tarih 1350 değişiklik no ile onaylanan imar

planı değişikliğinde 1996 yılında onaylanan revizyon imar planı ile belirlenmiş olan “birlikte hareket edilecek minimum alan sınırı” kaldırılmış, 247 ada 1 no.lu parselde E=0.80 koşulunda Belediye Hizmet Alanı belirlenmiştir. 247 ada 38 no.lu parselde ise 1996 yılı onaylı imar planına göre Yapı İnşaat Alanı haklarının yaklaşık iki katına çıkartılmasına karşın plan uygulanabilirliğinin sağlanamamış olması, parsel malikinin yasal zayıat oranı üzerindeki plan zayıatını kabul ettiğine dair muavvafakatı ile birlikte kendisinin hazırlatıp tescil edilmek üzere Belediyemize sunmuş olduğu parselasyon planını mahkeme kararıyla iptal ettirmiş olması nedenleri doğrultusunda 1981 yılı onaylı imar planında belirlenmiş olan koşullara dönölerek 38

5	3	6
-	A	4
0.3	1.2	700

no.lu parselde kısmen yapılanma koşullarında konut alanı, kısmen A-2 yapı nizamında TAKS=0.05 ve KAKS=0.1 değerinde

Turizm ve Rekreasyon Alanı belirlenmiştir. 2010 yılında onaylanan imar planı değişikliğine göre 247ada 1 no.lu parselde 1758 m<sup>2</sup> toplam yapı inşaat alanı hesaplanmakta olup 247 ada 38 no.lu parselde isabet eden konut adaları ile turizm ve rekreasyon alanında toplamda 4652 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı hesaplanmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.06.2010 tarih 1350 değişiklik no ile onaylanan imar planı değişikliğine, askı süresi içerisinde 247 ada 38 no.lu parsel maliki tarafından itiraz edilmiştir. Ancak yapılan itiraz Bornova Belediye Meclisinin 03.09.2010 tarih 206 sayılı kararı ile reddedilmiştir. İtirazın reddine istinaden 247 ada 38 no.lu parsel malikince Bornova Belediye Meclisinin 03.09.2010 tarih 206 sayılı kararı ile imar planı değişikliğinin iptali istemiyle İzmir 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/2011 E. sayılı dava açılmıştır. (Bu arada 2010 yılında onaylanan imar planı uyarınca planlama alanında yapılan uygulama neticesinde 5089 m<sup>2</sup> miktarlı 1 no.lu Belediye parselinin terklerini yaparak 14180 ada 1 no.lu imar parselinin oluştuğu ve tapu miktarının da 2196.85 m<sup>2</sup> olduğu görölmektedir.)

Yapılan yargılama sonunda İzmir 4. İdare Mahkemesinin 04.10.2012 tarih 2012/1721 K. sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.06.2010 tarih 1350 değişiklik no ile onaylanan imar planı değişikliği iptal edilmiştir. Dolayısıyla mahkeme kararı uyarınca plan hükümsüz hale geldiğinden plan değişikliği dosyası açılmıştır. Mahkeme kararında belirtilen hususlar doğrultusunda Erzene Mahallesi 247 ada 1 ve 38 no.lu parsellerde imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliğinde; mahkeme kararında geçen Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen alanın işlevinin açık ve net olarak belirtilmediği ifadesi doğrultusunda Belediye Hizmet Alanı içerisinde E=0.80 yapılanma koşulu değiştirilmeden “Çok Amaçlı Salon, Toplum Merkezi, v.b.” ifadesi belirlenmiş, 38 no.lu parselde zayıat oranı 1996 yılında onaylanan revizyon imar planında belirlenmiş olan zayıat oranı ile aynı olacak şekilde %74.3 ve yapılanma koşulu Yapı İnşaat Alanı (Y.İ.A) miktarı 1981 yılı onaylı imar planı doğrultusunda 18. Madde uygulaması yapılması durumunda hesaplanan miktar olan toplam 5483 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş, mahkeme kararında geçen yeşil alan miktarındaki azalma ifadesi doğrultusunda yeşil alan miktarı arttırılmıştır. Böylece mevcut imar planındaki rekreasyon alanlarının bütünleştirilmesi de sağlanmıştır. İzmir 4. İdare Mahkemesinin 04.10.2012 tarih 2012/1721 K. sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan imar planı değişikliği komisyonumuzca uygun bulunarak oybirliğiyle kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

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

**Prof.Dr.Kamil Okyay SINDIR**

**BAŞKAN**

**Ramadan DİNÇSEVER**  
**KATİP**

**Mehmet AKSU**  
**KATİP**