

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO	TARİHİ
316	06.10.2017

MECLİS KARARI

İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN DAİRE : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 25.10.2016 – E.5883
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 01.11.2016-263
PLAN İŞLEM NUMARASI : UİP-11683,2

TEKLİF KONUSU: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 18.08.2015 tarihli ve 542430 sayılı yazısı ile İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı Kanal Porje Şube Müdürlüğünün 19.10.2016 tarihli ve 73609 sayılı yazıları uyarınca, Bornova İlçesi, Kavaklıdere Mahallesinden geçmekte olan Kavaklıdere Deresinin ıslah çalışmalarına esas olacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

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 değişikliği açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 18.08.2015 tarihli ve 542430 sayılı yazısı ile İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı Kanal Porje Şube Müdürlüğünün 19.10.2016 tarihli ve 73609 sayılı yazılarında, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 4 metre kanal genişliği ve her iki yönden 5 metre servis yolu olacak şekilde imar planı paftalarına işlenmiş olan Kavaklıdere Deresinin, dere ıslah şeridinin 14 metre, servis yolları ile birlikte toplam 24 metre olarak işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu yazılar doğrultusunda yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde, Kavaklıdere Deresinin şerit genişliğinin 14 metreden 24 metreye çıkartılması gerektiği, dolayısıyla mevcut imar planında belirlenmiş olan ve derenin geçtiği güzergah üzerindeki imar adalarının imar hatlarının da değiştirilmesi gerekliliği, buna bağlı olarak mevcut imar planında belirlenmiş olan düzenleme sınırları içerisinde zayıf oranlarının korunabilmesine yönelik olarak konunun yalnızca dere güzergahında kalan imar adalarının imar hatlarında değişikliğe gidilmesi ile çözümlenemeyeceği, düzenleme sınırlarının bir bütün olarak ele alınması gerektiği, mevcut imar planında belirlenmiş olan düzenleme sınırlarına ilişkin imar uygulama sorunları da göz önüne alındığında imar planı değişikliği konusunun dere ıslah şeridi genişliği olmasına karşın Kavaklıdere Mahallesi bütününde ele alınması gerekliliği doğmuştur.

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları nedeniyle karşılaşılan imar uygulama sorunlarına bakıldığında; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 19.02.2007 tarih ve 1071 değişiklik numarası ile onaylanan Kavaklıdere Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenmiş olan “Birlikte Hareket Edilecek Minimum Alan Sınırları” içerisinde hesaplanan zayıt oranlarının dengeli bir dağılım göstermemesi, bazı düzenleme sınırları içerisinde zayıt oranının yasal zayıt oranı olan %40 değerinin üzerinde olması, yine bazı düzenleme sınırları içerisinde “Kentsel Çalışma Alanı” ve “Konut” kullanım alanlarının bir arada yer alıyor oluşu ve mevcut imar planında belirlenmiş olan düzenleme sınırlarının çok büyük alanları kapsaması, dolayısıyla her bir düzenleme sınırı içerisinde imar uygulamasına tabi olacak parsel ve buna bağlı olarak malik sayısının çok oluşu gibi nedenlerle, mevcut imar planının onama tarihi olan 19.02.2007 tarihinden günümüze değin mevcut imar planında belirlenmiş olan düzenleme sınırları içerisinde imar uygulamaları gerçekleştirilememiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18.08.2015 tarihli ve 542430 sayılı yazısı ile İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı Kanal Porje Şube Müdürlüğü'nün 19.10.2016 tarihli ve 73609 sayılı yazıları uyarınca Kavaklıdere Deresinin kanal genişliğinin servis yolları ile birlikte 24 metreye çıkartılması, Kavaklıdere Mahallesi bütününde yaşanan imar uygulama sorunlarının çözümü ve Kavaklıdere Mahallesi yerleşim bölgesinin yaşam kalitesinin artırılması, sağlıklı ve güvenli bir mekansal yapının oluşturulabilmesi ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılabilmesine yönelik olarak hazırlanan imar planı değişikliği kapsamında, mevcut imar planında belirlenmiş olan kentsel çalışma alanları ve gelişme konut alanlarını kapsayan bölge içerisinde düzenleme sınırları daha küçük düzenleme alanlarına ayrılmış, farklı kullanım türlerinin bir arada olduğu düzenleme sınırları kullanım türlerine göre bölünmüş, mevcut imar planında Hmax:6.80 2 Kat yapılanma koşulundaki meskun konut alanı bölgesinde de düzenleme sınırları belirlenmiş ve bu kapsamda konut kullanımı yapılanma koşulları, mevcut imar planında hesaplanan yapı inşaat alanı ve nüfus değerlerini aşmayacak şekilde Ayrık Nizam 6 Kat TAKS=0.40 ve KAKS=2.40 olarak belirlenmiştir.

Mevcut imar planında gelişme konut alanı olarak belirlenmiş olan ve Kavaklıdere Mahallesi yerleşim alanına bağlantıyı sağlayan 15 metrelik yol üzerinde bulunan bazı parsel malikleri tarafından sunulan dilekçelerle, bu alanların Kentsel Çalışma Alanına dönüştürülmesi, bu taleplere ek olarak Kavaklıdere Mahallesi 109 ve 110 no.lu parsellere ilişkin İzmir Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 19.12.2016 tarih 14262417 sayılı yazıları ile söz konusu parsellerde “Özel Eğitim Alanı” belirlenmesi ve Özel Eğitim Alanının ayrı ve tek bir düzenleme sınırı içinde çözümlenmesi talep edilmiştir.

Kavaklıdere Mahallesi yerleşim alanına bağlantıyı sağlayan 15 metrelik yol üzerinde bulunan ve mevcut imar planında gelişme konut alanı olarak belirlenmiş olan alanlar hazırlanan imar planı revizyonunda talepler doğrultusunda İmalathane Tesis Alanı olarak belirlenmiştir. İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda ise Kavaklıdere Mahallesi 109 ve 110 no.lu parsellerde Özel Eğitim Alanı belirlenebilmesi amacıyla hazırlanan etüt çalışması kapsamında belirlenmiş olan düzenleme sınırlarında değişikliğe gidilerek 109 ve 110 no.lu parsellerin ayrı bir düzenleme sınırı içinde yer alması ve söz konusu parsellere isabet eden Özel Eğitim Alanı belirlenmesi sağlanmıştır. Ancak, yapılan değişiklik sonucunda 109 ve 110 no.lu parsellerin içinde yer aldığı düzenleme sınırı içinde zayıt oranının yasal zayıt oranı olan %40 oranının üzerine çıkması nedeniyle, parsel maliklerinden yapılan plan değişikliğini ve yasal zayıt oranının üzerindeki zayıt oranı kabul ettiklerine dair noter onaylı beyanname istenmiştir. Bu talep üzerine parsel malikleri tarafından İzmir 6. Noteri Sedat Yörük imzalı 17123 sayılı beyanname tarafımıza iletilmiştir.

Kavaklıdere Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile belirlenmiş olan İmalathane Tesis Alanlarında yapılacak tesislerde idari, ticari ve sosyal tesis yapıları dışında kalan imalathane ve depolama birimlerinde yapı yüksekliğinin serbest olması hedeflenmiş, Bu doğrultuda, ""Yençok=Teknoloji Gereği" İbaresini Bulunan İmalathane Tesis Alanlarında Yer Alacak İdari, Ticari, Ve Sosyal Tesis Yapılarında Yükseklik 6.80 Metreyi (2 Kat) Aşamaz. İmalathaneler Ve Depolar İçin Yapı Yüksekliği Teknolojik Gereksinimler Uyarınca Serbesttir." şeklinde plan notu oluşturulmuştur.

İlgili kurum yazıları uyarınca Kavaklıdere Deresinin kanal genişliğinin servis yolları ile birlikte 24 metreye çıkartılması, Kavaklıdere Mahallesi bütününde yaşanan imar uygulama sorunlarının çözümü ve Kavaklıdere Mahallesi yerleşim bölgesinin yaşam kalitesinin artırılması, sağlıklı ve güvenli bir mekansal yapının oluşturulabilmesi ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılabilmesine yönelik olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, ekli plandaki şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda metni yazılı İmar Komisyonu raporu mecliste görüşülerek, Bağımsız Meclis Üyesi Sayın Hamza YAVUZ'un red oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

Olgun ATİLA
Yüksek Mimar
BAŞKAN

Sultan TUZLACI
KATİP

Mustafa AKKAYA
KATİP

Hasan Ali KARAMAN
KATİP