

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
42	01.02.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 29.09.2022 – 15499
MECLİS HAVALE TARİH VE NO.SU : 04.10.2022 – 273

TEKLİF KONUSU: Bornova ilçesi Işıkkent Ayakkabıcılar Sitesi Bölgesi İzmir Çevre Yolu Pınarbaşı Kavşağı ve çevresinde yaşanmakta olan ulaşım sorunlarının çözümü ile bölgede yaşanmakta olan imar uygulama sorunlarının giderilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanması 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;

İMAR KOMİSYONU KARARI

Söz konusu imar planı revizyonu önerisi talebi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile imar planı revizyonu açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir. Bornova Işıkkent Ayakkabıcılar Sitesi bölgesi içinde İzmir-Aydın otoyolu iniş ve çıkış bağlantıları ile Aydınlar Caddesi, 6108 sokak ve Gökdere köy yolu bağlantı noktalarında fiili durumda yaşanan trafik sorunları ile imar uygulama sorunlarının çözümüne yönelik hazırlanan imar planı revizyonu çalışması ele alınmıştır. Revizyon imar planı çalışma alanı kuzey ve güney kısımlar olmak üzere iki ayrı çalışma alanı olarak değerlendirilmiştir. Mevcut imar planı üzerinde yapılan incelemede, revizyon imar planı çalışma alanının güney kısmında, İzmir-Aydın Otoyolunun batısında kalan alanın, TAKS=0.30, E=0.60 ve $h_{max}=12.80$ yapılanma koşullarında Metropolitan Aktivite Merkezi (M Koşullu) ile Park ve Oyun Alanları olarak belirlenmiş olduğu, Metropolitan Aktivite Merkezi olarak belirlenmiş alanlarda imar uygulamalarının tamamlanmış olduğu, Park ve Oyun Alanları kullanım kararına isabet eden parsellerin ise kamulaştırmaya konu olduğu tespit edilmiştir. İzmir-Aydın otoyolunun doğusunda kalan bölgede ise, çalışma alanının bir bölümünün imar planı ile belirlenmiş düzenleme sınırı içinde TAKS=0.40, KAKS=0.80 yapılanma koşullarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş olduğu, bir bölümünün TAKS=0.50 (her m^2 arsa alanı için $4 m^3$ yapı hacmi) yapılanma koşulunda Sanayi Alanı kullanımında kaldığı, bu alanların dışında Park, Taşıt Yolu ve Otopark kullanımına isabet eden parsellerin ise kamulaştırmaya konu olduğu belirlenmiştir. Revizyon çalışma alanının güney kısmının doğu bölgesinde mevcut 1/1000 ölçekli imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş bölüm ile birlikte Sanayi Alanı olarak belirlenmiş olan bölümün tamamının İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.01.2011 tarih 1106 değişiklik no ile onanan 1/5000 ölçekli Bornova Nazım İmar Planı ve Revizyonu (1.Etap) ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Revizyon çalışma alanının kuzey bölgesinde yapılan incelemede ise söz konusu alanda yer alan taşınmazların tamamının mevcut imar planında Park alanı, Otopark alanı, Belediye Hizmet Alanı ve yol kullanımında kalmakta olduğu ve tamamının kamulaştırmaya konu olduğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde, çalışma alanı çevresinde yerleşik durumda olan Ayakkabıcılar Sitesi, Dökümcüler Sitesi, Geri Kazanımcılar Sitesi, Likit Gaz Dolu Tesisleri ve Kara Nakliyeciler Sitesi gibi çoğunlukla ağır tonajlı vasıta kullanımı gerektiren sanayi, imalat ve nakliye kuruluşlarının bulunduğu ve mevcut taşıt yolları ile İzmir-Aydın Otoyoluna erişimi sağlayan bağlantı kollarının bölgede yer alan kuruluşların oluşturduğu trafik sirkülasyonu ve yükünü karşılayabilecek nitelikte olmadığı, dolayısıyla çalışma alanı ve çevresinde yıllardır sürmekte olan ve giderek artış eğilimi gösteren ulaşım sorunlarının devam etmekte olduğu, İzmir

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
42	01.02.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : **29.09.2022 – 15499**
MECLİS HAVALE TARİH VE NO.SU : **04.10.2022 – 273**

Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanarak 05.07.2022 tarih 2124 değişiklik numarası ile onaylanan ve çalışma alanının doğusunda yaklaşık 250 hektarlık alanı kapsayan bölgede Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında belirlenmiş durumda olan “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” ve “Küçük Sanayi Alanı” kullanım kararlarının yakın gelecekte bölgeye ilave trafik yükü getireceğinin ve mevcut ulaşım sisteminin ihtiyaca cevap veremeyeceğinin açık olduğu tespitleri yapılmıştır. Bölgede yaşanmakta olan ulaşım sorunlarının çözümüne ilişkin olarak 2013 yılında Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile koordineli çalışmalar gerçekleştirildiği, yapılan çalışmalar doğrultusunda gerekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarının yapıldığı, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasının Bornova Belediye Meclisinin 02.10.2013 tarih 173 sayılı kararıyla uygun görüldüğü ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.01.2014 tarih 05.81 sayılı kararıyla söz konusu imar planı revizyonu çalışmasının prensipte uygun görülmesi karşın enerji nakil hatlarına ilişkin ilgili kurum görüşü alınarak gerekli düzenlemelerin yapılması ve üst ölçekli planlarla birlikte bütünde değerlendirilmesi gerekçeleriyle uygun görülmemekle reddedildiği tespit edilmiştir. Çalışma alanı ve çevresinde yaşanmakta olan ulaşım sorunlarının yanı sıra, mevcut imar planı ile belirlenmiş olan imar kararlarının getirmiş olduğu zayıf oranları nedeniyle imar uygulamalarının gerçekleştirilememesi ve yüksek kamulaştırma bedelleri nedeniyle kamuya ayrılmış alanların kamu eline geçişinin sağlanamadığı dolayısıyla bölgenin ulaşım sorunlarına yönelik çözüm müdahalelerine olanak sağlayabilecek yeterli kamusal alan oluşturulamadığı tespit edilmiştir. İmar uygulama sorunlarıyla birlikte çalışma alanı bütününde yapılan incelemede toplam 65.054 m² yüzölçümünde taşınmazın mevcut imar planı kararlarına göre kamulaştırmaya konu olduğu, söz konusu taşınmazlar arasında hukuki el atma davalarına konu edilmiş durumda olanların bulunduğu ve dava sayısının giderek artmakta olduğu belirlenmiştir. Yukarıda aktarılan tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ile koordineli olarak hazırlanan ulaşım planına, çalışma alanından geçmekte olan enerji nakil hatları, su isale hattı, doğalgaz boru hattı gibi altyapı tesislerine ilişkin ilgili kurum görüşlerine ve üst ölçek plan kararlarına uygun olarak hazırlanan, kuzey bölgesinde 16 adet taşınmazı kapsayan alanda etaplama sınırı (İmar uygulaması birlikte yapılacak alanı sınırı) belirlenerek “Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Park” ve “Yol” belirlenmesi, güney bölgesinde ise 53 adet taşınmazı kapsayan etaplama sınırı (İmar uygulaması birlikte yapılacak alanı sınırı) belirlenerek “İmalathane Tesis Alanı”, Belediye Hizmet Alanı”, “Resmi Kurum Alanı”, “Açık Spor Tesisi”, “Park” ve “Yol” belirlenerek, imar uygulaması yapılmış durumda olan ve mevcut imar planında Metropolitan Aktivite Merkezi (M Koşullu) kullanım kararında kalan taşınmazların ise yapılanma koşulları değiştirilmeden “Ticaret+Konut Alanı” olarak belirlenmesi yönünde hazırlanan Bornova İlçesi İşikkent Ayakkabıcılar Sitesi Bölgesi İzmir Çevreyolu Pınarbaşı Kavşağı Çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu önerisi ekli planda görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
42	01.02.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : **29.09.2022 – 15499**
MECLİS HAVALE TARİH VE NO.SU : **04.10.2022 – 273**

ULAŞIM KOMİSYONU KARARI

Söz konusu imar planı revizyonu önerisi talebi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile imar planı revizyonu açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir. Bornova İşikkent Ayakkabıcılar Sitesi bölgesi içinde İzmir-Aydın otoyolu iniş ve çıkış bağlantıları ile Aydınlar Caddesi, 6108 sokak ve Gökdere köy yolu bağlantı noktalarında fiili durumda yaşanan trafik sorunları ile imar uygulama sorunlarının çözümüne yönelik hazırlanan imar planı revizyonu çalışması ele alınmıştır. Revizyon imar planı çalışma alanı kuzey ve güney kısımlar olmak üzere iki ayrı çalışma alanı olarak değerlendirilmiştir. Mevcut imar planı üzerinde yapılan incelemede, revizyon imar planı çalışma alanının güney kısmında, İzmir-Aydın Otoyolunun batısında kalan alanın, TAKS=0.30, E=0.60 ve $h_{max}=12.80$ yapılanma koşullarında Metropolitan Aktivite Merkezi (M Koşullu) ile Park ve Oyun Alanları olarak belirlenmiş olduğu, Metropolitan Aktivite Merkezi olarak belirlenmiş alanlarda imar uygulamalarının tamamlanmış olduğu, Park ve Oyun Alanları kullanım kararına isabet eden parsellerin ise kamulaştırmaya konu olduğu tespit edilmiştir. İzmir-Aydın otoyolunun doğusunda kalan bölgede ise, çalışma alanının bir bölümünün imar planı ile belirlenmiş düzenleme sınırı içinde TAKS=0.40, KAKS=0.80 yapılanma koşullarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş olduğu, bir bölümünün TAKS=0.50 (her m^2 arsa alanı için $4 m^3$ yapı hacmi) yapılanma koşulunda Sanayi Alanı kullanımında kaldığı, bu alanların dışında Park, Taşıt Yolu ve Otopark kullanımına isabet eden parsellerin ise kamulaştırmaya konu olduğu belirlenmiştir. Revizyon çalışma alanının güney kısmının doğu bölgesinde mevcut 1/1000 ölçekli imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş bölüm ile birlikte Sanayi Alanı olarak belirlenmiş olan bölümün tamamının İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.01.2011 tarih 1106 değişiklik no ile onanan 1/5000 ölçekli Bornova Nazım İmar Planı ve Revizyonu (1.Etap) ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Revizyon çalışma alanının kuzey bölgesinde yapılan incelemede ise söz konusu alanda yer alan taşınmazların tamamının mevcut imar planında Park alanı, Otopark alanı, Belediye Hizmet Alanı ve yol kullanımında kalmakta olduğu ve tamamının kamulaştırmaya konu olduğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde, çalışma alanı çevresinde yerleşik durumda olan Ayakkabıcılar Sitesi, Dökümcüler Sitesi, Geri Kazanımcılar Sitesi, Likit Gaz Dolu Tesisleri ve Kara Nakliyeciler Sitesi gibi çoğunlukla ağır tonajlı vasıta kullanımı gerektiren sanayi, imalat ve nakliye kuruluşlarının bulunduğu ve mevcut taşıt yolları ile İzmir-Aydın Otoyoluna erişimi sağlayan bağlantı kollarının bölgede yer alan kuruluşların oluşturduğu trafik sirkülasyonu ve yükünü karşılayabilecek nitelikte olmadığı, dolayısıyla çalışma alanı ve çevresinde yıllardır sürmekte olan ve giderek artış eğilimi gösteren ulaşım sorunlarının devam etmekte olduğu, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanarak 05.07.2022 tarih 2124 değişiklik numarası ile onaylanan ve çalışma alanının doğusunda yaklaşık 250 hektarlık alanı kapsayan bölgede Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında belirlenmiş durumda olan “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” ve “Küçük Sanayi Alanı” kullanım kararlarının yakın gelecekte bölgeye ilave trafik yükü getireceğinin ve mevcut ulaşım sisteminin ihtiyaca cevap veremeyeceğinin açık olduğu tespitleri yapılmıştır. Bölgede yaşanmakta olan ulaşım sorunlarının çözümüne ilişkin olarak 2013 yılında Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ve İzmir Büyükşehir Belediye

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
42	01.02.2023

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : **29.09.2022 – 15499**
MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU : **04.10.2022 – 273**

Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile koordineli çalışmalar gerçekleştirildiği, yapılan çalışmalar doğrultusunda gerekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarının yapıldığı, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasının Bornova Belediye Meclisinin 02.10.2013 tarih 173 sayılı kararıyla uygun görüldüğü ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.01.2014 tarih 05.81 sayılı kararıyla söz konusu imar planı revizyonu çalışmasının prensipte uygun görülmesi karşın enerji nakil hatlarına ilişkin ilgili kurum görüşü alınarak gerekli düzenlemelerin yapılması ve üst ölçekli planlarla birlikte bütünde değerlendirilmesi gerekçeleriyle uygun görülmemekle reddedildiği tespit edilmiştir. Çalışma alanı ve çevresinde yaşanmakta olan ulaşım sorunlarının yanı sıra, mevcut imar planı ile belirlenmiş olan imar kararlarının getirmiş olduğu zayıf oranları nedeniyle imar uygulamalarının gerçekleştirilememesi ve yüksek kamulaştırma bedelleri nedeniyle kamuya ayrılmış alanların kamu eline geçişinin sağlanamadığı dolayısıyla bölgenin ulaşım sorunlarına yönelik çözüm müdahalelerine olanak sağlayabilecek yeterli kamusal alan oluşturulamadığı tespit edilmiştir. İmar uygulama sorunlarıyla birlikte çalışma alanı bütününde yapılan incelemede toplam 65.054 m² yüzölçümünde taşınmazın mevcut imar planı kararlarına göre kamulaştırmaya konu olduğu, söz konusu taşınmazlar arasında hukuki el atma davalarına konu edilmiş durumda olanların bulunduğu ve dava sayısının giderek artmakta olduğu belirlenmiştir. Yukarıda aktarılan tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ile koordineli olarak hazırlanan ulaşım planına, çalışma alanından geçmekte olan enerji nakil hatları, su isale hattı, doğalgaz boru hattı gibi altyapı tesislerine ilişkin ilgili kurum görüşlerine ve üst ölçek plan kararlarına uygun olarak hazırlanan, kuzey bölgesinde 16 adet taşınmazı kapsayan alanda etaplama sınırı (İmar uygulaması birlikte yapılacak alanı sınırı) belirlenerek "Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Park" ve "Yol" belirlenmesi, güney bölgesinde ise 53 adet taşınmazı kapsayan etaplama sınırı (İmar uygulaması birlikte yapılacak alanı sınırı) belirlenerek "İmalathane Tesis Alanı", Belediye Hizmet Alanı", "Resmi Kurum Alanı", "Açık Spor Tesisi", "Park" ve "Yol" belirlenerek, imar uygulaması yapılmış durumda olan ve mevcut imar planında Metropolitan Aktivite Merkezi (M Koşullu) kullanım kararında kalan taşınmazların ise yapılanma koşulları değiştirilmeden "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenmesi yönünde hazırlanan Bornova İlçesi Işıkkent Ayakkabıcılar Sitesi Bölgesi İzmir Çevreyolu Pınarbaşı Kavşağı Çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu önerisi ekli planda görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda metni yazılı İmar – Ulaşım Komisyonları kararı mecliste görüşülerek, Komisyonlardan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.

Hüseyin ÜNAL
MECLİS 1.BAŞKAN VEKİLİ

Taner DOĞAN
KATİP

Cem ARIKAN
KATİP

Hatice YILDIRIM
KATİP