

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU

TARİHİ

48

01.03.2024

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 21.12.2023 – 22513
MECLİS HAVALE TARİH VE NO.SU : 03.01.2024 – 05

TEKLİF KONUSU: Bornova ilçesi, Gürpınar Mahallesi, 13220 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no.lu parsel sayılı, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Hayvancılık Damları Alanı” olarak planlı taşınmazların kat yüksekliğinin “Yençok: Teknoloji Gereği” olarak belirlenmesine ilişkin 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;

İMAR KOMİSYONU KARARI

Söz konusu plan değişikliği önerisi talebi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile plan değişikliği açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir. Plan müellifi tarafından 30.11.2023 tarihinde sunulan ilk 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi ile Gürpınar Mahallesi, 13220 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no.lu parsel sayılı, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Hayvan Damları” olarak planlı taşınmazların “Hmax:6.50 m” olarak belirli yapı yüksekliği, “Yençok: Teknoloji Gereği” olarak düzenlenmiştir. 08.02.2024 tarihinde plan müellifi tarafından düzeltilerek tekrar sunulan son 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi ile söz konusu parsellerin bulunduğu imar adasında yapı yüksekliği “Yençok: 2 kat” olarak yeniden düzenlenmiş olup inceleme ve değerlendirmeler sunulan son plan değişikliği üzerinden yapılmıştır. Plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu bölge, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre “Kentsel Gelişme Alanı” gösteriminde kalmaktadır. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planına göre söz konusu alan, “Bölgesel Hayvancılık İhtisas Alanı” gösteriminde kalmakta olup mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na göre, “Entegre Süt İnekçiliği ve Hayvan Damları” olarak düzenlenmiştir. Bölgedeki mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararı ise İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 14.07.2008 tarih ve 1183 değişiklik numarası ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile düzenlenmiş olup bu plan kapsamında söz konusu alan, “TAKS:0.60, KAKS:0.60, Hmax:6.50 mt. yapılaşma koşullarında Hayvan Damları” olarak belirlenmiştir. Üst ölçek plan kararları doğrultusunda Hayvan Damları olarak belirlenmiş olan alan bütününde yapılan incelemelerde, ruhsatlandırma süreçlerinin plan kararlarına uygun olarak yürütülmüş olmasına karşın fiili kullanımda bölgede yer alan yapıların büyük oranda Hayvan Damı olarak kullanılmadığı, mevcut kullanımın yoğun olarak depolama tesisi ağırlıklı olduğu, bu alanda yer alan ve hayvan damı olarak kullanılmayan pek çok yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgeleri bulunduğu, söz konusu bölgenin yakın çevresinde yer alan Ayakkabıcılar, Dökümcüler, Metal Kaplamacılar, Hurdacılar Siteleri gibi küçük sanayi siteleri varlığının da çevre ve sağlık koşulları nedeniyle plan kararları yönüyle hayvan besiciliği faaliyeti ile uyumsuz olduğu tespitleri yapılmıştır. Ayrıca, Hayvan Damları olarak planlanmış alana çok yakın bir konumda yer alan bölgenin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 05.07.2022 tarih 2124 değişiklik numarası ile onaylanan Bornova İlçesi Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, “Küçük Sanayi Alanı” ve “Gelişme Konut Alanı” olarak belirlenmiş olduğu ancak, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında “Küçük Sanayi Alanı” olarak belirlenmiş olan bölgenin 08.12.2022 tarihli ve 32037 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “İzmir ili Bornova ilçesi Pınarbaşı Kaynağı ve Kuyularına

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
48	01.03.2024

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 21.12.2023 – 22513
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 03.01.2024 – 05

ait Koruma Alanı İlanı” kapsamında “Birinci Derece Koruma Alanı” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı uyarınca yürütülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları sürecinde talep edilen kurum görüşlerinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün 17.05.2023 tarihli ve 3436545 sayılı yazıları ile Birinci Derece Koruma Alanı içerisinde imar planı yapılmasının uygun olmadığı yönünde görüş bildirildiği, dolayısıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile “Küçük Sanayi Alanı” olarak tanımlanan bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılmasına olanak kalmadığı tespitleri yapılmıştır. Bu doğrultuda, 05.07.2022 tarih 2124 değişiklik numarası ile onaylanan Bornova İlçesi Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında bölgeye ilişkin tanımlanan fonksiyonların ilgili kurum görüşü nedeniyle kısmen uygulanamaz duruma geldiği hususu, genel yapılaşma eğilimleri ve çevre kullanım kararları dikkate alınarak, üst ölçekli planlar olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, hayvan damları olarak planlanan bölgenin fonksiyon değişikliğine yönelik plan çalışmalarının İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından irdelenmesi ve değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir. İmar planı değişikliği talebine konu Gürpınar Mahallesi, 13220 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no.lu parsellerin ve yakın çevresine ilişkin tespitler yukarıda aktarıldığı gibi olup, ekli bilgi paftasında sınırları işaretlenen bölgenin üst ölçekli planları kapsamında fonksiyon kararlarına ilişkin değerlendirmelerin yetkili kurum olan İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması ve “Hayvan Damları” olarak planlı söz konusu parsellerde mevcut imar planı ile tanımlanmış olan 6.50 mt. yapı yüksekliğinin “Yençok: 2 kat” olarak belirlenmesine yönelik talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi ve plan notları önerisi, yapı yoğunluğu artışı niteliği taşımaması nedeniyle Komisyonumuzca uygun görülerek oy birliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

KENT YENİLEME KOMİSYONU KARARI

Söz konusu plan değişikliği önerisi talebi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile plan değişikliği açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir. Plan müellifi tarafından 30.11.2023 tarihinde sunulan ilk 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi ile Gürpınar Mahallesi, 13220 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no.lu parsel sayılı, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Hayvan Damları” olarak planlı taşınmazların “Hmax:6.50 m” olarak belirli yapı yüksekliği, “Yençok: Teknoloji Gereği” olarak düzenlenmiştir. 08.02.2024 tarihinde plan müellifi tarafından düzeltilerek tekrar sunulan son 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi ile söz konusu parsellerin bulunduğu imar adasında yapı yüksekliği “Yençok: 2 kat” olarak yeniden düzenlenmiş olup inceleme ve değerlendirmeler sunulan son plan değişikliği üzerinden yapılmıştır. Plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu bölge, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre “Kentsel Gelişme Alanı” gösteriminde kalmaktadır. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planına göre söz konusu alan, “Bölgesel Hayvancılık İhtisas Alanı” gösteriminde kalmakta olup mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’na göre, “Entegre Süt İnekçiliği ve Hayvan Damları” olarak düzenlenmiştir. Bölgedeki mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararı ise İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 14.07.2008 tarih ve 1183 değişiklik numarası ile onaylanan 1/1000

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
48	01.03.2024

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 21.12.2023 – 22513
MECLİS HAVALE TARİH VE NO.SU : 03.01.2024 – 05

ölçekli Uygulama İmar Planı ile düzenlenmiş olup bu plan kapsamında söz konusu alan, “TAKS:0.60, KAKS:0.60, Hmax:6.50 mt. yapılaşma koşullarında Hayvan Damları” olarak belirlenmiştir. Üst ölçek plan kararları doğrultusunda Hayvan Damları olarak belirlenmiş olan alan bütününde yapılan incelemelerde, ruhsatlandırma süreçlerinin plan kararlarına uygun olarak yürütülmüş olmasına karşın fiili kullanımda bölgede yer alan yapıların büyük oranda Hayvan Damı olarak kullanılmadığı, mevcut kullanımın yoğun olarak depolama tesisi ağırlıklı olduğu, bu alanda yer alan ve hayvan damı olarak kullanılmayan pek çok yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgeleri bulunduğu, söz konusu bölgenin yakın çevresinde yer alan Ayakkabıcılar, Dökümcüler, Metal Kaplamacılar, Hurdacılar Siteleri gibi küçük sanayi siteleri varlığının da çevre ve sağlık koşulları nedeniyle plan kararları yönüyle hayvan besiciliği faaliyeti ile uyumsuz olduğu tespitleri yapılmıştır. Ayrıca, Hayvan Damları olarak planlanmış alana çok yakın bir konumda yer alan bölgenin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 05.07.2022 tarih 2124 değişiklik numarası ile onaylanan Bornova İlçesi Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, “Küçük Sanayi Alanı” ve “Gelişme Konut Alanı” olarak belirlenmiş olduğu ancak, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında “Küçük Sanayi Alanı” olarak belirlenmiş olan bölgenin 08.12.2022 tarihli ve 32037 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “İzmir ili Bornova ilçesi Pınarbaşı Kaynağı ve Kuyularına ait Koruma Alanı İlanı” kapsamında “Birinci Derece Koruma Alanı” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı uyarınca yürütülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları sürecinde talep edilen kurum görüşlerinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün 17.05.2023 tarihli ve 3436545 sayılı yazıları ile Birinci Derece Koruma Alanı içerisinde imar planı yapılmasının uygun olmadığı yönünde görüş bildirildiği, dolayısıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile “Küçük Sanayi Alanı” olarak tanımlanan bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılmasına olanak kalmadığı tespitleri yapılmıştır. Bu doğrultuda, 05.07.2022 tarih 2124 değişiklik numarası ile onaylanan Bornova İlçesi Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında bölgeye ilişkin tanımlanan fonksiyonların ilgili kurum görüşü nedeniyle kısmen uygulanamaz duruma geldiği hususu, genel yapılaşma eğilimleri ve çevre kullanım kararları dikkate alınarak, üst ölçekli planlar olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, hayvan damları olarak planlanan bölgenin fonksiyon değişikliğine yönelik plan çalışmalarının İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından irdelenmesi ve değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir. İmar planı değişikliği talebine konu Gürpınar Mahallesi, 13220 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no.lu parsellerin ve yakın çevresine ilişkin tespitler yukarıda aktarıldığı gibi olup, ekli bilgi paftasında sınırları işaretlenen bölgenin üst ölçekli planları kapsamında fonksiyon kararlarına ilişkin değerlendirmelerin yetkili kurum olan İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması ve “Hayvan Damları” olarak planlı söz konusu parsellerde mevcut imar planı ile tanımlanmış olan 6.50 mt. yapı yüksekliğinin “Yençok: 2 kat” olarak belirlenmesine yönelik talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi ve plan notları önerisi, yapı yoğunluğu artışı niteliği taşımaması nedeniyle Komisyonumuzca uygun görülerek oy birliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
48	01.03.2024

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 21.12.2023 – 22513
MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU : 03.01.2024 – 05

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

Dr.Mustafa İDUĞ
BAŞKAN

Gökçe Bilgesu AKKUŞ
KATİP

Ramadan GÜLER
KATİP

Mehmet TURU
KATİP