

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO	TARİHİ
53	04.02.2020

MECLİS KARARI İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN DAİRE : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 27.11.2019 – E.6104
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 03.12.2019 – 380
PLAN İŞLEM NUMARASI : UİP-40054

TEKLİF KONUSU: Bornova ilçe sınırları içerisinde TAKS tanımı ile ilgili düzenleme yapılmasına yönelik olarak İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 21.11.2019 tarih E.40409 sayılı yazısı uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması gerekmektedir. Ayrıca 02.09.2019 tarihli ve 268 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen Meclis Önergesi ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden kaynaklanan sorunların çözümüne yönelik çalışma yapılması talep edilmiştir. 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. 03.07.2017 tarih 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 30.09.2017 tarih 30196 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, söz konusu yönetmeliğin 5.maddesinin 6.bendinde "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." hükmü yer almaktadır. Bornova ilçe sınırları dahilinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, lejantı, plan notları üzerinden yapılan inceleme sonucunda; üzerinde herhangi bir yapılaşma katsayısı (KAKS, E (Emsal), Y.İ.A (Yapı İnşaat Alanı), Y koşulu, K.A.T. (Katlar Alanı Toplamı) vb.) tanımlanmamış Ayrık, İkiz, Blok Nizam ve yönetmelik gereği ayrık yapı nizamı uygulanan imar adalarının yaklaşık 195 hektar büyüklüğünde bir alan olduğu ve TAKS:0.40 uygulamasına konu olan bu alana yönelik Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesinde tanımlanan mevcut yapılaşmalara uyumlu olacak şekilde imar planı ile TAKS oranı belirlenmesi gerektiği tespit edilmiştir. Bu alanlar haricinde, imar planında TAKS oranı yer alan imar adaları ve KAKS, E (Emsal), Y.İ.A (Yapı İnşaat Alanı), Y koşulu, K.A.T. (Katlar Alanı Toplamı) vb. ifadeler ile imar planı, lejantı veya plan notlarında inşaat alanı tanımlanmış olan imar adalarında, yönetmeliğin 5.maddesinin 6.bendinde yer alan "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." hükmü uyarınca TAKS: 0.60 oranının uygulanabildiği görülmüştür.

Konu ile ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığından ve İzmir Büyükşehir Belediyesinden çeşitli tarihlerde alınan görüş yazılarında özetle; mevcut teşekküller dikkate alınarak imar planı kararıyla da TAKS ve KAKS oranlarının belirlenebileceği ve aynı imar uygulamasıyla oluşan mülkiyetlerin farklı taban alanları ve emsaller ile yapılaştırılmasının mülkiyet hakkını zorlaştırması konusunun imar planı ve plan notları kapsamında İdareimizce çözüme kavuşturulması gerektiği yönünde görüş bildirilmiştir. Söz konusu görüş yazıları da dikkate alınarak, Bornova genelini kapsayan ve belirli bir TAKS oranı içeren plan notu düzenlemesinin uygun olacağı görüşüne varılmıştır. Plan notu ile belirlenecek TAKS oranının tespitine yönelik olarak, Bornova genelinde farklı yapılaşma koşulları içeren farklı bölgelerden örnek imar adaları seçilerek, mevcut ruhsatlı yapılar ve boş parseller üzerinden ortalama TAKS değerleri

hesaplanmıştır. Öneri plan notu ilavesi ile çözüm üretilemeyecek alanlarda ise ayrıca imar planı değişikliğinin de yapılabileceği değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; “Bornova ilçe sınırları dahilinde, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında; imar planı, lejantı ve plan notları ile yapılaşma katsayısı tanımlanmamış ayrık, ikiz, blok nizam ve yönetmelik gereği ayrık yapı nizamı uygulanan imar adalarında;

1-Mevzuata uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş olanlarında, mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması talepleri ile aynı adadaki boş parsellerin yapılaşma taleplerinde, aynı adada yer alan mevcut teşekküllerin bahçe mesafelerine uymak kaydıyla, maksimum TAKS 0,60’dır.

2-İmar planına göre gabarisinde ruhsatlı birden fazla mevcut yapının yer aldığı parsellerin yıkılıp yeniden yapılaşma taleplerinde;

2.1-Mevcut yapıların toplam TAKS kullanımı 0,40’ın altında ise, aynı ada içerisinde/ aynı parselde yer alan mevcut teşekküllerin bahçe mesafelerine uymak kaydıyla, maksimum TAKS 0,40’dır.

2.2-Mevcut yapıların toplam TAKS kullanımı 0,40’ın üstünde ise, mevcut TAKS kullanımı ve maksimum TAKS=0,60 aşılmamak kaydıyla taban alanı kullanımı, aynı ada içerisinde/ aynı parselde yer alan mevcut teşekküllerin bahçe mesafelerine uygun olarak tanımlanır.

3- Bu hükümlerle çözülmeyen alanlarda ayrıca plan değişikliği talep edilebilecektir.

4- Bu plan notlarının uygulanmasında Teknik Komisyon yetkilidir.” şeklinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu ilavesi ekte görüldüğü haliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliği/oyçokluğu ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda metni yazılı İmar Komisyonu kararı mecliste görüşülerek, Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.

Dr.Mustafa İDUĞ
BAŞKAN

Bahar GÜRSUL
KATİP

Cem ARIKAN
KATİP

Cihan DAĞLIER
KATİP