

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO	TARİHİ
80	02.06.2014

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN DAİRE	:PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NOSU	:28.04.2014 – 2154
MECLİS HAVALA TARİH VE NOSU	:05.05.2014 – 55

TEKLİF KONUSU: Bornova ilçesi, Altındağ-Yeşilova Mahallesi, 29 K I b ve 30 K IV c paftalarda, İzmir-Aydın Otoyolu ile 4049/4 sokak arasında yer alan, imar planında A, B ve C olarak gösterilen imar adalarındaki "Y.İ.A." ifadelerinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği uyarınca yeniden düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği yapılması 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;

KOMİSYON KARARI: Söz konusu plan değişikliği önerisi talebi, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile plan değişikliği açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir.

Plan değişikliğine konu Altındağ 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 14618, 14774, 14792 ve 14794 no.lu parsellerin yer aldığı ve imar planında A, B, C şeklinde gösterilen imar adalarında ilk olarak 10.11.1998 tarih 768 değişiklik no.su ile onanan imar planı ile belirlenen "Y" ibaresinin, 11.10.2007 tarih 934 değişiklik no.su ile onanan imar planı değişikliği ile "Y.İ.A" ifadesine dönüştüğü ve parsellere özel plan notlarına da "Y.İ.A" ifadelerinin eklendiği, ancak yapılaşma koşulları açısından inşaat alanı büyüklüklerinin kadastral parsel üzerinden emsal değeri ile çarpılarak belirlenmiş olması nedeniyle "Y" koşulunun gerekliliklerini koruduğu görülmüştür.

Bornova Genel Plan notlarında Y koşullu alanlar tanımında yer alan yapı inşaat alanı ifadesinin, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği uyarınca yeniden düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 06.03.2014 tarih 1551 değişiklik no.su ile onanmış ve yürürlüğe girmiş olup, bu plan değişikliği ile imar planında pafta üzerinde yer alan "Y.İ.A. (Yapı İnşaat Alanı)" ifadeleri, "K.A.T. (Katlar Alanı Toplamı)" şeklinde düzenlenmiştir. Yürürlüğe girmiş olan bu plan değişikliğindeki gibi, aynı kapsamda değerlendirilmesi gereken Altındağ A, B, C no.lu imar adalarının imar planı üzerinde ve plan notlarında yer alan "Y.İ.A. (Yapı İnşaat Alanı)" ifadelerinin, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uygun hale getirilmesi amacıyla "K.A.T. (Katlar Alanı Toplamı)" şeklinde düzeltilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Ayrıca 06.03.2014 tarih 1551 değişiklik no.su ile onanan plan değişikliği kapsamında, söz konusu parselleri de içine alan Altındağ-Çamdibi Kentsel Yenileme Planı plan notlarındaki Y koşulu tanımına "Ada üzerinde, yapı nizamı ve gabari belirtilmediği hallerde; imar planında yer alan emsal değeri aşılmamak, imar planı veya yönetmelikte belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartıyla yapı yüksekliği ve kat adedi serbesttir, KAKS (emsal) verilmediği hallerde kat adedi; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 29.Maddesi'ne göre, yapı yüksekliği ise söz konusu maddeye göre belirlenen kat adedi ile yönetmeliğin 16.Maddesi'nin 11.hükmünde belirlenen kat yüksekliklerinin çarpılması sonucu belirlenecektir. İmar adaları tek parsel olabilir, ayırık nizamda birden fazla yapı yapılabilir. İfraz yapılması gerektiği hallerde minimum ifraz koşulları ayırık nizamda çevre gabari, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler dikkate alınarak Belediyesince belirlenecektir." şeklinde hükümler eklenmiştir. Ancak Altındağ A, B, C no.lu imar adalarında plan üzerinde şekilsel olarak "Y" ibaresi yer almamasından dolayı, adalardaki yapı yüksekliği ve kat adedi söz konusu hükümler kapsamında değerlendirilememektedir. İmar planı değişikliği önerisi, 06.03.2014 tarih 1551 değişiklik no.su ile onanan plan değişikliğinin devamı niteliğinde olduğundan ve "Y" koşullu alanlarda KAKS (Emsal) verilmiş olması durumunda yapı yüksekliğinin ve kat adedinin serbest olması gerektiği halde söz konusu adalar bu kapsamda kalmasına rağmen, şekilsel olarak plan üzerinde "Y" ifadesi yer almadığından dolayı bu kapsamda değerlendirilemediğinden; imar planında adalar üzerinde "Hmax=serbesttir" koşulu belirlenmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak imar adalarının bulunduğu pafta üzerinde açık ve net bir şekilde yer alan "Y.İ.A." gösterimlerinin, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uygun hale getirilmesi amacıyla "K.A.T." şeklinde düzeltilmesi ve "Hmax=serbesttir" koşulu belirlenmesine yönelik imar planı değişikliği önerisi ekli çizimdeki şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

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

Olgun ATİLA
Yüksek Mimar
BAŞKAN

Sultan TUZLACI
KATİP

Mustafa AKKAYA
KATİP

Sait TATLI
KATİP