

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO

TARİHİ

391

06.12.2024

MECLİS KARARI İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 01.11.2024 – 398880
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 01.11.2024 – 353

TEKLİF KONUSU: Bornova ilçesi, Erzene Mahallesi, 8712 Ada 1 parselde mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda TAKS: 0.75 KAKS: 1.50 yapılaşma koşuluna sahip "Özel Sosyal Tesis Alanı" gösteriminde kalan taşınmaz için parsel maliklerinin 01.11.2024 tarihli dilekçeleri ile plan kararı değiştirilmeden E:1.80, TAKS:0.60 ve Yençok: 4 Kat (12.80 m) belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 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, paftalar ile plan değişikliği açıklama raporu ve sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu doğrultusunda incelenmiştir. Erzene Mahallesi, 8712 Ada 1 parselde mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam 2 Kat , TAKS: 0.75 KAKS: 1.50 yapılaşma koşuluna sahip "Özel Sosyal Tesis Alanı" gösteriminde kalan taşınmaz üzerinden enerji nakil hattı ve doğalgaz boru hattı geçtiğinden parsel malikleri mevcut inşaat haklarını taban alanındaki ve gabarideki kısıtlamalar nedeniyle kullanamadığı gerekçesi ile plan değişikliği talebinde bulunmuşlardır. TEİAŞ 3.Bölge Müdürlüğü 19.11.2024 tarih ve 2785783 sayılı yazısında "380kV Aliğa - Işıklar EİH altına yapılacak yapı yüksekliği 16,34 m'yi geçemez, yatayda Dış İletkene Yapı Yaklaşım Mesafesi 9,51 m'den daha az olamaz ve (380+154)kV Işıklar - Uzundere EİH altına yapılacak yapı yüksekliği 9,60 m'yi geçemez, yatayda Dış İletkene Yapı Yaklaşım Mesafesi 9,04 m'den daha az olamaz şeklinde belirlenmiştir." BOTAŞ Ege İşletme Müdürlüğü 23.10.2024 tarih ve 43940819-405.02.99-E.3006722/38864 sayısı ile gelen kurum görüşünde, "...Söz konusu taşınmazın içerisinden Kurumumuza ait St 16" Bornova-Torbalı Yüksek Basıncılı Doğal Gaz İletim Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Adı geçen doğal gaz hattımızın kamulaştırma genişliği 4+8=12 (oniki) metredir. (Taşınmaz tarafında 4 metre)... Bu bağlamda, söz konusu taşınmaz içerisinde yapılacak inşaat çalışmalarının aşağıda belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması gerekmektedir: 1) Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar, idari binalar, sosyal tesisler gibi yapılar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; "kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + ilave her kat için 0.5 metre" olacak şekilde belirlenmesi... belirtilen kriterlere uygun olarak hazırlanacak planın İşletme Müdürlüğümüz onayına sunularak uygunluk alınması sonrasında inşai faaliyetlere izin verilmesi gerekmektedir... İmar mevzuatına göre bina çekme mesafesi ise ilgili belediyenin imar mevzuatı ve uygulama imar planı gereği bina çekme mesafesi olarak tanımlanan parsel sınırı ile yapı arasındaki mesafedir. Bina çekme mesafesi belirlenirken 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre hazırlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan maddeler esas alınır." denmektedir. Bu doğrultuda yönetmeliğimiz gereği imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi gerekli olup bu mesafenin ne kadar olacağı, ruhsat vermeye yetkili İdare tarafından belirlenmektedir." şeklinde görüşünü bildirmiştir.

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO

TARİHİ

391

06.12.2024

MECLİS KARARI İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 01.11.2024 – 398880
MECLİS HAVALE TARİH VE NO.SU : 01.11.2024 – 353

Öneri plan değişikliği ile “Özel Sosyal Tesis Alanı” fonksiyonu aynen korunarak mevcut imar planındaki Ayrık Nizam 2 Kat gösterimi kaldırılmış olup batı yönündeki çekme mesafesi 10 m, E:1.80 ve TAKS:0.60 yapılaşma koşulu olacak şekilde değiştirilmiştir.

- 1) TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü'nün 20.11.2024 tarih ve 2785783 sayılı görüşü esas alınacaktır.8712 ada 1 parselde ruhsata esas mimari proje ile TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan ruhsat düzenlenemez.
- 2) EKAT Yönetmeliği'nin 44. Ve 46. Maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.
- 3) BOTAŞ Ege İşletme Müdürlüğü'nün 23.10.2024 tarih ve 38864 sayılı görüşüne uyulacaktır.
- 4) Açığa çıkan bodrum katlar inşaat emsaline dahildir. Ancak açığa çıkan bodrum katta oluşan alanlar, ortak alan olarak kullanılmak kaydı ile emsal hesabına dahil edilmez. ” şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

Söz konusu alanda talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi ekli planda görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oy çokluğu ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda metni yazılı İmar Komisyonu kararı mecliste görüşülerek, dosyanın komisyona iadesi oybirliği ile kabul edildi.

Ömer EŞKİ
BAŞKAN

Melek KARTAL
KATİP

Tansel ERTÜRK
KATİP

Levent TAŞER
KATİP