

T.C.
İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Evrakın Tarihi : 07.08.2024

Birimi : PLAN VE PROJE MDR.

Evrak No : 247866

Karar Tarihi : 02.09.2024

Karar No : 72458193 / 97

İMAR+HUKUK KOMİSYONLARI ORTAK RAPORU

Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 07.08.2024 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen 07.08.2024 tarih ve E-85591785-115.01.06-247866 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü ifadeli Başkanlık önergesi incelendi. Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01.02.2024 tarih ve 11 sayılı kararı ile uygun bulunan Karşıyaka İlçesi; Bahriye Üçok, Bahçelievler, Bahariye, Aksoy, Tuna, Donanmacı, Alaybey, Tersane Mahalleleri ile Bostanlı Mahallesi'nin bir kısmını içeren, Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisi T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2024 tarih ve 04.404 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunarak 14.06.2024 tarihinde onaylanmış, 08.07.2024-06.08.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmış, ilgili mevzuat gereği bilgilendirmeler gerçekleştirilmiştir. Askı süresi içerisinde TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi tarafından yapılan itiraz dilekçesi incelenmiş olup plan notlarından; "2.23.Ekolojik Amaçlı Sağlıklaştırma ve İyileştirme Alanları/İmar Adaları" başlıklı plan hükmünün "Ada bazında uygulama yapılmak koşulu ile; bitişik nizam yapılaşma koşullu konut, ticaret ve ticaret-konut olarak belirlenen imar adalarında, yollardan minimum 5 metre çekme koşuluyla adanın TAKS dışında kalan kısmının en az yarısı Kentsel Tasarım Projesi/Vaziyet Planında park, yeşil alan, çocuk oyun alanı, yol genişletilmesi vb. fonksiyonlarından birine ayrılması sağlanmalıdır. Mevcut ruhsatlı yapıların yapı ruhsatı ve eki projesindeki alanların toplam (yapı) inşaat alanı ve/veya İmar Yönetmeliğine göre kazanılmış inşaat alanı hakları %20 oranında artırılabilir, artırılması durumunda söz konusu adanın %20'si kamuya terk edilecektir. Yapılan bu artışa yönelik artış miktarının kat yüksekliklerinin ve terk edilecek alanların belirlenmesi için ilgili adada plan değişikliği Belediyesince yapılacaktır. Bu alanlarda kitle ebatlarını belirlemeye yürürlükteki yönetmelikler doğrultusunda Belediyesi yetkili olup TAKS %60'ı geçemez." şeklinde değiştirilmesi; "9.1. Ulaşım" başlıklı maddesinin alt açıklamalarında yer alan ifadelerin, "Erişim (Sokak)/Paylaşımlı Yol 1. ve 2. derece yollar ile bağlantı sağlayan yollardır. Planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır" şeklinde değiştirilmesi, "Ana Yaya Aksı: Ana yaya aksı ve bisiklet yolları şematik olarak gösterilmiş olup, kimi yollarda farklı ulaşım modlarının bir arada olduğu sokakların kapasite artırımının sağlandığı sokaklardır." şeklinde değiştirilmesi, ilaveten Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "Birlikte Uygulama Yapılacak Alanlara" yönelik; "Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında 164,165 ve 178, 179, 9914 nolu adaların güneyinde kalan parselleri kamulaştırma yükünden kurtarmak amacıyla ada bazında "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan" sınırı belirlenerek 164 ve 165 ada birlikte ve 178, 179 ve 9914 adalar birlikte değerlendirilmiştir. Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu ile 164, 165 adaya "Ticaret-Konut Alanı" kullanımında "Yençok:12 Kat, KAT:20.978 m²" yapılaşma hakkı, 178-179 ve 9914 nolu imar adalarına ise "Ticaret-Konut Alanı" kullanımında "Yençok:12 Kat, KAT:20.884 m²" yapılaşma hakkı tanınmıştır. Bölgedeki maliklerinin Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonuna yaptıkları itirazlar komisyonumuzca değerlendirilmiş olup, bahse konu imar adalarında yeni ruhsatlı yapıların olması sebebiyle ada bazında çözüm önerisinin revizyon ile gelen plan kararının uygulanmasını zorlaştırdığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda BUYA sınırlarının kaldırılarak imar adalarının güneyinde kamulaştırılması gereken parsellere imar hakkı tanınarak kamulaştırma yükünden kurtarılması amacıyla imar adalarının güney bölgesinde yer alan imar hattının taşıt izi korunarak yönetmelikler kapsamında yapılaşmasına imkan sağlayacak şekilde genişletilmesi, revizyon kapsamında birleştirilen adaların ise yürürlükteki 14.06.2011 onaylı Karşıyaka 1. Etap Planındaki gibi iki adaya ayrılarak ve yürürlükteki plandan gelen yapılaşma haklarının korunarak imar planının yeniden düzenlenmesi" şeklinde değiştirilmesi yönündeki itiraz konularının kısmen kabulü, diğer yönleriyle itirazların kısmen reddi; Komisyonlarımızca oy birliği ile kabul edilmiştir. Sayın Meclisin onayına arz olunur. Denilmektedir.

KARAR

Yukarıda metni yazılı İmar+Hukuk Komisyonları Ortak Raporu Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01.02.2024 tarih ve 11 sayılı kararı ile uygun bulunan Karşıyaka İlçesi; Bahriye Üçok, Bahçelievler, Bahariye, Aksoy, Tuna, Donanmacı, Alaybey, Tersane Mahalleleri ile Bostanlı Mahallesi'nin bir kısmını içeren, Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisi T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2024 tarih ve 04.404 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunarak 14.06.2024 tarihinde onaylanmış, 08.07.2024-06.08.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmış, ilgili mevzuat gereği bilgilendirmeler gerçekleştirilmiştir. Askı süresi içerisinde TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi tarafından yapılan itiraz dilekçesi incelenmiş olup plan notlarından; "2.23.Ekolojik Amaçlı Sağlıklaştırma ve İyileştirme Alanları/İmar Adaları" başlıklı plan hükmünün "Ada bazında uygulama yapılmak koşulu ile; bitişik nizam yapılaşma koşullu konut, ticaret ve ticaret-konut olarak belirlenen imar adalarında, yollardan minimum 5 metre çekme koşuluyla adanın TAKS dışında kalan kısmının en az yarısı Kentsel Tasarım Projesi/Vaziyet Planında park, yeşil alan, çocuk oyun alanı, yol genişletilmesi vb. fonksiyonlarından birine ayrılması sağlanmalıdır. Mevcut ruhsatlı yapıların yapı ruhsatı ve eki projesindeki alanların toplam (yapı) inşaat alanı ve/veya İmar Yönetmeliğine göre kazanılmış inşaat alanı hakları %20 oranında artırılabilir, artırılması durumunda söz konusu adanın %20'si kamuya terk edilecektir. Yapılan bu artışa yönelik artış miktarının kat yüksekliklerinin ve terk edilecek alanların belirlenmesi için ilgili adada plan değişikliği Belediyesince yapılacaktır. Bu alanlarda kitle ebatlarını belirlemeye yürürlükteki yönetmelikler doğrultusunda Belediyesi yetkili olup TAKS %60'ı geçemez." şeklinde değiştirilmesi; "9.1. Ulaşım" başlıklı maddesinin alt açıklamalarında yer alan ifadelerin, "Erişim (Sokak)/Paylaşımlı Yol 1. ve 2. derece yollar ile bağlantı sağlayan yollardır. Planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır" şeklinde değiştirilmesi, "Ana Yaya Aksı: Ana yaya aksı ve bisiklet yolları şematik olarak gösterilmiş olup, kimi yollarda farklı ulaşım modlarının bir arada olduğu sokakların kapasite artırımının sağlandığı sokaklardır." şeklinde değiştirilmesi, ilaveten Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "Birlikte Uygulama Yapılacak Alanlara" yönelik; "Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında 164,165 ve 178, 179, 9914 nolu adaların güneyinde kalan parselleri kamulaştırma yükünden kurtarmak amacıyla ada bazında "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan" sınırı belirlenerek 164 ve 165 ada birlikte ve 178, 179 ve 9914 adalar birlikte değerlendirilmiştir. Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu ile 164, 165 adaya "Ticaret-Konut Alanı" kullanımında "Yençok:12 Kat, KAT:20.978 m²" yapılaşma hakkı, 178-179 ve 9914 nolu imar adalarına ise "Ticaret-Konut Alanı" kullanımında "Yençok:12 Kat, KAT:20.884 m²" yapılaşma hakkı tanınmıştır. Bölgedeki maliklerinin Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonuna yaptıkları itirazlar komisyonumuzca değerlendirilmiş olup, bahse konu imar adalarında yeni ruhsatlı yapıların olması sebebiyle ada bazında çözüm önerisinin revizyon ile gelen plan kararının uygulanmasını zorlaştırdığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda BUYA sınırlarının kaldırılarak imar adalarının güneyinde kamulaştırılması gereken parsellere imar hakkı tanınarak kamulaştırma yükünden kurtarılması amacıyla imar adalarının güney bölgesinde yer alan imar hattının taşıt izi korunarak yönetmelikler kapsamında yapılaşmasına imkan sağlayacak şekilde genişletilmesi, revizyon kapsamında birleştirilen adaların ise yürürlükteki 14.06.2011 onaylı Karşıyaka 1. Etap Planındaki gibi iki adaya ayrılarak ve yürürlükteki plandan gelen yapılaşma haklarının korunarak imar planının yeniden düzenlenmesi" şeklinde değiştirilmesi yönündeki itiraz konularının kısmen kabulü, diğer yönleriyle itirazların kısmen reddi; Meclisimizce oy birliği ile kabul edilmiştir.

MECLİS BAŞKANI
B. YILDIZ ÜNSAL

ÜYE
BELMA İNAM

ÜYE
FEHMİ YILMAZ

