

Karar Tarihi: 14.09.2022

Karar No: 26

Ödemiş Belediyesi
İmar ve Hukuk komisyon Kararı

Ortak komisyonumuz, 13.09.2022 Salı günü saat:17:00'de ve 14.09.2022 Çarşamba günü saat:11.30'da İmar Komisyonu Başkanı Ufuk AYKOL İmar Komisyonu Başkan Vekili Tülin BOZOĞLU, Ediz DEMİR, Murat ÖNCEL ve Derya COŞKUN ile Hukuk Komisyonu Başkanı Gülin VARIŞ ÖZLÜ, Süleyman Gökhan KARA ve Anıl TAŞ ile birlikte toplandı. Toplantıya Nazan DÖNMEZ ve İbrahim Onur ATBİN katılmadı. Toplantıda İmar ve Şehircilik Müdür V. Gürkan GÜLEN ile Hukuk İşleri Müdür Av. Burak CAN hazır bulundu.

Belediye Meclisinin 08.09.2022 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen Serhan GAÇAR'a ait itirazın incelenmesine başlandı.

İlgili itiraz dilekçesinde; İnönü Mahallesi, 799 Ada, 2 Parsel ile 718 Ada, 164 Parsel numaralı taşınmazlar ile ilgili internet sitesinde plan açıklama raporuna ulaşamadığı, plan açıklama raporunun olup olmadığının muallak olduğu, plan notlarında belirtilen alanlarının neresinin olduğunun anlaşılamadığı, 4 ve 5 nolu etaplama bölgelerinin tespit edilemediği, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ile İZSU Genel Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarına askıda yer almadığından ilgili yazılarda belirtilen hususların neler olduğunun anlaşılamadığı, Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlarda (ÖA-5-1) imara esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda tavsiye edilen tedbirlere uyulacak ve yapılaşma esnasında parsel bazında ayrıntılı zemin etüdü yapılacaktır denildiği, alanlar ile ilgili sınırlandırmanın anlaşılamadığı, söz konusu taşınmazların yer aldığı etaplama sınırı içerisinde zayıf oranını belirtir herhangi bir plan notu düzenlemesinin bulunmadığı, mevcut plan ve revizyon plan üzerindeki durum karşılaştırıldığında %45 olan yasal zayıf alanının %50'e çıkarıldığı, zayıf oranının yasal oranının üzerinde olduğundan itiraz edildiği, Kuzey Çevre Yolu (Kuzey Kesim) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Belediye Meclisimizin 03.01.2022 tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Meclisinin 09.05.2022 tarih ve 573 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı paftaları Belediyemiz girişinde 01.08.2022-01.09.2022 tarihlerinde askıya çıkarıldığı incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı 6. Maddesinde;

1-Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

2-Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. Denildiği;

Plan Raporu başlıklı 9. Maddesinde ;

1-Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır.

2-Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir.

3- Planların araştırma aşamasında yapılan çalışmalarda elde edilen bilgi, belge ve sonuçlar ayrı raporlar halinde sunulabilir.

4- Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur.

5- İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır.” denildiği incelenmiştir.

İnönü Mahallesi, 799 Ada, 9 ve 10 Parseller ile 718 Ada, 147 Parsel numaralı taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması kapsamında belirlenen “Etaplama Alanı” içerisinde kaldığı, DOP oranının %45 olduğu, plan açıklama raporu bulunduğu, yapılaşma esnasında parsel bazında ayrıntılı zemin etüt raporunun yapılması gerektiği, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ile İZSU Genel Müdürlüğü’nün görüş yazılarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak plana yansıtıldığı, Kuzey Kesim 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonunun 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu incelenmiştir.

Serhan GAÇAR’a ait hisselerinin bulunduğu İnönü Mahallesi, 799 Ada, 2 Parsel ile 718 Ada, 164 Parsel numaralı taşınmazlar ile ilgili yapılan itirazın 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması kapsamında belirlenen “Etaplama Alanı” içerisinde ve DOP oranının yönetmelik gereği %45 olduğundan ve Kuzey Çevre Yolu (Kuzey Kesim) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak hazırlandığından REDDİNE oy birliği ile, Kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verildi.

Ufuk AYKOL
İmar Komisyonu Başkanı

Tülin BOZOĞLU
İmar Komisyonu Başkan Vekili

Ediz DEMİR
Üye

Derya COŞKUN
Üye

Murat ÖNCEL
Üye

Gülin VARİŞ ÖZLÜ
Hukuk Komisyonu Başkanı

Süleyman Gökhan KARA
Üye

Nazan DÖNMEZ
Üye
(katılmadı)

İbrahim Onur ATBİN
Üye
(katılmadı)

Amir TAŞ
Üye