

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
127	01.04.2021

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU: 02.03.2021 – 6119
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 02.03.2021 – 69
PLAN TEKLİF NUMARASI : TEKLİF – 35968697

TEKLİF KONUSU: İlçe sınırlarımız içerisinde yer alan yapı stoğunun büyük bölümü, yapıldığı tarihte yürürlükte olan imar planları, plan notları ve İzmir İmar Yönetmeliği hükümleri kapsamında oluşmuştur. Özellikle 30.10.2020 tarihinde ilimizde yaşanan deprem nedeniyle orta ve ağır hasarlı oldukları tespit edilen yapılar ile 1998 yılı Deprem Yönetmeliği öncesinde yapılan yapıların 6306 sayılı yasa kapsamında yıkılarak yeniden yapılaşma talepleri ve mevcut yapıların bulunduğu imar adalarındaki boş parsellerin yapılaşma talepleri, 01.06.2013 tarihinden beri yürürlükte olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği adını alarak tüm Türkiye'de uygulanmakta olan yönetmelik hükümlerine göre gerçekleşmektedir. Ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri ile mülga yönetmelik hükümleri arasında var olan yapılaşma koşulları farklılıkları nedeniyle mevcut yapıların yıkılması durumunda aynı haklarla yeniden yapılaşmama sorunu oluşmaktadır. Bunun yanı sıra bugün itibarıyla yürürlükte olmayan (kat sıkıştırma, kooperatif payı vb.) plan notları kapsamında yapılaşmış mevcut yapıların da yeniden yapılaşma taleplerinde aynı sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu nedenle mülga plan notları ve yönetmelik hükümleri kapsamında yapılaşmış olan mevcut yapıların 6306 sayılı yasa kapsamında yıkılarak yeniden yapılaşma talepleri ile 30.10.2020 tarihinde ilimizde yaşanan deprem nedeniyle orta ve ağır hasarlı olduğu tespit edilen yapıların dönüşümüne imkan tanımak ve bu yapıların içinde bulunduğu imar adalarında yer alan boş parsellerin yapılaşma talepleri ile ilgili konuların incelenerek kentsel dönüşümü hızlandırıcı ve yaşanan mağduriyetin giderilmesine yönelik düzenlemelerin yapılması 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;

İMAR KOMİSYONU KARARI

Kentimizde ruhsatlı ve gabarisinde yapılaşmış yapıların dönüşümüne ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen çalışmalar sonucunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarih 05.196 sayılı kararı ile "İzmir İli Genelinde 30.10.2020 Tarihinde Meydana Gelen Deprem Sonucunda 7269 Sayılı Kanun Kapsamında Ağır ve Orta Hasarlı Olarak Tespit Edilen Yapılar ile 01.01.1998 Tarihinde Yürürlüğe Giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" Öncesinde Ruhsat Alarak Yapılmış Yapılar veya 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Riskli Yapı Olarak Belirlenen Yapıların Dönüşümüne İlişkin Yapılacak Plan ve Uygulama Çalışmalarında Uyulacak Usul ve Esaslar" belirlenmiştir. Söz konusu usul ve esasların "A- Tanım" bölümünde;

"Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K); Ruhsatlı olarak yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış, planlı ve sağlıklı bir kentsel mekanın oluştuğu, mevcut yapılaşmaların oluşumuna esas olan onaylı imar planı (1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) kararlarının genel olarak korunması öngörülen alanlardır.

1. Bu alanlara (K) ait sınırlar, usul ve esasların İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun bulunmasından itibaren ilgili ilçe belediyelerince 5 ay içerisinde tespit edilip koordinatlı kroki şeklinde hazırlanarak, aşağıdaki hükümlerin uygulanmasına yönelik karar ile birlikte değerlendirmek ve onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilir.
2. Bu alanlarda, mevcut ruhsatlı yapıların yoğunluk ve gabarileri esas alınarak iş ve işlemler yürütülür, nüfus yoğunluğunda artışa neden olacak değişiklik ve revizyonlar yapılamaz. " hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm uyarınca Bornova ilçe bütününde "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)" tespit edilmek üzere ilgili usul ve esaslarda belirlenen yapılaşma koşullarına tabi olması gereken alanlar için analizler yapılmış, söz konusu analizler sonucunda 9 bölgede "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)" belirlenmiştir: (K)-1 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan kuzeyde Evka-4, doğuda Homeros vadisi ile bütünleşen 1/1000 ölçekli plan onama sınırı, batıda Bornova ilçe sınırı ile bütünleşen 1/1000 ölçekli plan onama sınırı ve güneyde Kızılay Mahallesi'nde yapılması planlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu sınırı ve Aşık Veysel Rekreasyon Alanı ile çevrelenen bölge olarak belirlenmiştir. (K)-2 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan büyük ölçüde Bornova ilçesinin merkez yerleşim alanını kapsayan, kuzeyde Bornova çayı, askeri alan ve doğal sit sınırları, doğuda 4.sanayi sitesi, batıda Bornova ilçe sınırı ile bütünleşen 1/1000 ölçekli plan onama sınırı ve güneyde Kentsel Sit Alanı ve Ege Üniversitesi Lojmanları ile çevrelenen bölge olarak belirlenmiştir. Paterson Köşkünü kapsayan doğal sit alanı ve Bornova merkez çarşı alanı içinde kalan kentsel sit alanı (K)-2 bölgesinden çıkarılmıştır. (K)-3 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Ege Üniversitesi Hastane alanının güneyinde, büyük oranda Ayrık Nizam-2 kat yapılaşma koşulunun bulunduğu imar adalarını kapsayan bölge olarak, (K)-4 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Yeşilova Höyüğü'nün batısında yine Ayrık Nizam-2 kat yapılaşma koşulunun bulunduğu imar adaları ile planlı ve sağlıklı bir kentsel mekanın oluşmuş olduğu imar adalarını kapsayan bölge olarak belirlenmiştir. (K)-5 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Doğanlar Mahallesi'nde konut fonksiyonunda kalan imar adalarının büyük bir bölümünü kapsayan bölge olarak, (K)-6 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Naldöken Mahallesi'nde Ayrık/Ayrık İkiz Nizam-2 kat yapılaşma koşulunun bulunduğu imar adalarını kapsayan bölge olarak, (K)-7 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Ümit Mahallesi'nde İkiz Nizam-3 kat ve Blok Nizam-3 kat yapılaşma koşulunun bulunduğu imar adalarını kapsayan bölge olarak belirlenmiştir. (K)-8 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Pınarbaşı Mahallesi'nde planlı ve sağlıklı bir kentsel mekanın oluşmuş olduğu konut fonksiyonunda kalan imar adalarının büyük bir bölümünü kapsayan bölge olarak belirlenmiştir. (K)-9 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Altındağ-Merkez ve Çamkule Mahallelerinde büyük ölçüde Ayrık/Ayrık İkiz Nizam-2 kat ve Blok Nizam-2 kat yapılaşma koşulunun bulunduğu imar adalarını kapsayan bölge olarak belirlenmiştir. (K)-1, (K)-2, (K)-3, (K)-4, (K)-5, (K)-6, (K)-7, (K)-8, (K)-9 notasyonu ile koordinatları belirlenen alanlarda talep edilmesi durumunda, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları ve plan notlarına ilaveten İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarih 05.196 sayılı kararı ile uygun görülen "İzmir ili Genelinde 30.10.2020 Tarihinde Meydana Gelen Deprem Sonucunda 7269 Sayılı Kanun Kapsamında Ağır ve Orta Hasarlı Olarak Tespit Edilen Yapılar ile 01.01.1998 Tarihinde Yürürlüğe Giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" Öncesinde Ruhsat Alarak Yapılmış

Yapılar veya 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Riskli Yapı Olarak Belirlenen Yapıların Dönüşümüne İlişkin Yapılacak Plan ve Uygulama Çalışmalarında Uyulacak Usul ve Esaslar" doğrultusunda hazırlanan ilave plan notları ekli paftada görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

KENT YENİLEME KOMİSYONU KARARI

Kentimizde ruhsatlı ve gabarisinde yapılaşmış yapıların dönüşümüne ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen çalışmalar sonucunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarih 05.196 sayılı kararı ile "İzmir İli Genelinde 30.10.2020 Tarihinde Meydana Gelen Deprem Sonucunda 7269 Sayılı Kanun Kapsamında Ağır ve Orta Hasarlı Olarak Tespit Edilen Yapılar ile 01.01.1998 Tarihinde Yürürlüğe Giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" Öncesinde Ruhsat Alarak Yapılmış Yapılar veya 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Riskli Yapı Olarak Belirlenen Yapıların Dönüşümüne İlişkin Yapılacak Plan ve Uygulama Çalışmalarında Uyulacak Usul ve Esaslar" belirlenmiştir. Söz konusu usul ve esasların "A- Tanım" bölümünde;

"Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K); Ruhsatlı olarak yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış, planlı ve sağlıklı bir kentsel mekanın olduğu, mevcut yapılaşmaların oluşumuna esas olan onaylı imar planı (1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) kararlarının genel olarak korunması öngörülen alanlardır.

1. Bu alanlara (K) ait sınırlar, usul ve esasların İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun bulunmasından itibaren ilgili ilçe belediyelerince 5 ay içerisinde tespit edilip koordinatlı kroki şeklinde hazırlanarak, aşağıdaki hükümlerin uygulanmasına yönelik karar ile birlikte değerlendirmek ve onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilir.
2. Bu alanlarda, mevcut ruhsatlı yapıların yoğunluk ve gabarileri esas alınarak iş ve işlemler yürütülür, nüfus yoğunluğunda artışa neden olacak değişiklik ve revizyonlar yapılamaz. " hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm uyarınca Bornova ilçe bütününde "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)" tespit edilmek üzere ilgili usul ve esaslarda belirlenen yapılaşma koşullarına tabi olması gereken alanlar için analizler yapılmış, söz konusu analizler sonucunda 9 bölgede "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)" belirlenmiştir: (K)-1 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan kuzeyde Evka-4, doğuda Homeros vadisi ile bütünleşen 1/1000 ölçekli plan onama sınırı, batıda Bornova ilçe sınırı ile bütünleşen 1/1000 ölçekli plan onama sınırı ve güneyde Kızılay Mahallesinde yapılması planlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu sınırı ve Aşık Veysel Rekreasyon Alanı ile çevrelenen bölge olarak belirlenmiştir. (K)-2 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan büyük ölçüde Bornova ilçesinin merkez yerleşim alanını kapsayan, kuzeyde Bornova çayı, askeri alan ve doğal sit sınırları, doğuda 4.sanayi sitesi, batıda Bornova ilçe sınırı ile bütünleşen 1/1000 ölçekli plan onama sınırı ve güneyde Kentsel Sit Alanı ve Ege Üniversitesi Lojmanları ile çevrelenen bölge olarak belirlenmiştir. Paterson Köşkünü kapsayan doğal sit alanı ve Bornova merkez çarşı alanı içinde kalan kentsel sit alanı (K)-2 bölgesinden çıkarılmıştır. (K)-3 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Ege Üniversitesi Hastane alanının güneyinde, büyük oranda Ayrık Nizam-2 kat yapılaşma koşulunun bulunduğu imar adalarını kapsayan bölge olarak, (K)-4 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Yeşilova Höyüğü'nün batısında yine

Ayrık Nizam- 2 kat yapılaşma koşulunun bulunduğu imar adaları ile planlı ve sağlıklı bir kentsel mekanın oluşmuş olduğu imar adalarını kapsayan bölge olarak belirlenmiştir. (K)-5 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Doğanlar Mahallesi konut fonksiyonunda kalan imar adalarının büyük bir bölümünü kapsayan bölge olarak, (K)-6 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Naldöken Mahallesi Ayrık/Ayrık İkiz Nizam-2 kat yapılaşma koşulunun bulunduğu imar adalarını kapsayan bölge olarak, (K)-7 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Ümit Mahallesi İkiz Nizam-3 kat ve Blok Nizam-3 kat yapılaşma koşulunun bulunduğu imar adalarını kapsayan bölge olarak belirlenmiştir. (K)-8 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Pınarbaşı Mahallesi planlı ve sağlıklı bir kentsel mekanın oluşmuş olduğu konut fonksiyonunda kalan imar adalarının büyük bir bölümünü kapsayan bölge olarak belirlenmiştir. (K)-9 notasyonu ile gösterilen mevcut durumu korunacak alan Altındağ-Merkez ve Çamkule Mahallelerinde büyük ölçüde Ayrık/Ayrık İkiz Nizam-2 kat ve Blok Nizam-2 kat yapılaşma koşulunun bulunduğu imar adalarını kapsayan bölge olarak belirlenmiştir. (K)-1, (K)-2, (K)-3, (K)-4, (K)-5, (K)-6, (K)-7, (K)-8, (K)-9 notasyonu ile koordinatları belirlenen alanlarda talep edilmesi durumunda, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları ve plan notlarına ilaveten İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarih 05.196 sayılı kararı ile uygun görülen "İzmir ili Genelinde 30.10.2020 Tarihinde Meydana Gelen Deprem Sonucunda 7269 Sayılı Kanun Kapsamında Ağır ve Orta Hasarlı Olarak Tespit Edilen Yapılar ile 01.01.1998 Tarihinde Yürürlüğe Giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" Öncesinde Ruhsat Alarak Yapılmış Yapılar veya 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Riskli Yapı Olarak Belirlenen Yapıların Dönüşümüne İlişkin Yapılacak Plan ve Uygulama Çalışmalarında Uyulacak Usul ve Esaslar" doğrultusunda hazırlanan ilave plan notları ekli paftada görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda metni yazılı İmar – Kent Yenileme Komisyonları kararı mecliste görüşülerek, komisyonlardan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.

Dr.Mustafa İDUĞ
BAŞKAN

Taner DOĞAN
KATİP

Cem ARIKAN
KATİP

Cihan DAĞLIER
KATİP