

# BORNOVA BELEDİYESİ

## KARARIN

NO	TARİHİ
271	02.11.2021

## MECLİS KARARI

### İMAR KOMİSYONU KARARI

**ÖNERGEYİ VEREN** : Cumhuriyet Halk Partisi Meclis Üyeleri; Bahar GÜRSUL, Ercan KAHYA, Ramadan GÜLER, Kamuran ALLI, Göksel CEVİZ, Halit AKSU, Cem ARIKAN  
İyi Parti Meclis Üyeleri; Kemal SEVİNÇ, Hikmet DOĞAN  
Ak Parti Meclis Üyeleri; Selma KISA, Cesim ÇELİK, Cihan DAĞLIER

**ÖNERGE TARİHİ** : 02.11.2021  
**MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU** : 02.11.2021 – 256, 257

**TEKLİF KONUSU:** Cumhuriyet Halk Partisi ve İyi Parti Meclis Üyelerince verilen önergede “30.10.2020 tarihinde meydana gelen depremden etkilenen Bornova Belediyesi sınırları içinde 7269 sayılı Kanun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilen yapıların dönüşümüne ilişkin yaşanan sorunların çözümüne katkı sağlamak, dönüşüm sürecini hızlandırmak amacıyla, yapılacak olan yeni inşaat ruhsatı müracaatlarında talep edilmesi durumunda parsel bazında toplam inşaat alanının %20 oranında artışının sağlanmasına yönelik düzenlemeler ile ada bütününde müracaat edilmesi halinde toplam inşaat alanının %30 oranında artışının sağlanmasına ilişkin düzenlemelerin yapılması hususunda gereğini Meclis Olur’larına arz ederiz.”, Ak Parti Meclis Üyelerince verilen önergede “30.10.2020 tarihinde yaşanan deprem sonrasında hasarlı olarak tespit edilen yapılarla 01.01.1998 tarihli Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik öncesinde ruhsat almış veya 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespiti yapılmış olan binaların dönüşümü için; ilçe bazında bu kapsamdaki yapılarda K sınırı tespiti yapılmış alanlarda eski G.Ö.B. sınırı dışında kalan alanlarda; İBŞB Meclisinin 11.10.2021 tarih 1146 sayılı kararıyla uyumlu olarak “Bu binalarda yapı ruhsatı ve eki mimari projesinden hesaplanan toplam yapı inşaat alanına %20 ilave edilir. (Ada bütününde müracaat edilmesi halinde bu oran %30 olarak değerlendirilir) Yeni yapılacak yapılarda, toplam yapı inşaat alanına ilave edilen %20 artış ruhsat ve eki mimari projesinde belirlenen kat adedinin 2 kat fazla kullanılabileceği gibi (Ada bütününde müracaat edilmesi halinde 3 kat olarak değerlendirilir) taban alanında da kullanılabilir. Ancak taban alanına yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşuluyla parsel alanının %60’ını geçemez” hükmünün belirlenmesi konusunu Meclis Olurlarına arz ederiz, denilmekte olup,

**KOMİSYON KARARI:** Söz konusu önerge, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar doğrultusunda incelenmiştir.

Bornova ilçe bütününde belirlenmiş “Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) Sınırı” ve bu alanlarda yapılacak uygulamalara yönelik iş ve işlemleri belirleyen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları, Bornova Belediye Meclisi’nin 13.07.2021 tarih 196 sayılı kararı ile kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 08.09.2021 tarih 1768 değişiklik

# BORNOVA BELEDİYESİ

## KARARIN

NO	TARİHİ
271	02.11.2021

## MECLİS KARARI

### İMAR KOMİSYONU KARARI

**ÖNERGEYİ VEREN** : Cumhuriyet Halk Partisi Meclis Üyeleri; Bahar GÜRSUL, Ercan KAHYA, Ramadan GÜLER, Kamuran ALLI, Göksel CEVİZ, Halit AKSU, Cem ARIKAN  
İyi Parti Meclis Üyeleri; Kemal SEVİNÇ, Hikmet DOĞAN  
Ak Parti Meclis Üyeleri; Selma KISA, Cesim ÇELİK, Cihan DAĞLIER

**ÖNERGE TARİHİ** : 02.11.2021  
**MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU** : 02.11.2021 – 256, 257

no ile onaylanarak yürürlüğe girmiş ve imar iş ve işlemleri söz konusu plan notlarına göre sürdürülmektedir. Söz konusu plan notları yürürlükte kalacak şekilde, talep edilmesi durumunda;

Bornova İlçe Sınırları içerisinde, 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde 7269 sayılı Kanun Kapsamında ağır ve orta hasarlı tespiti yapılmış ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerde; yapı ruhsatı ve eki mimari projesinden hesaplanan toplam yapı inşaat alanına %20 ilave edilmesi; ayrıca Bornova Belediye Meclisi'nin 13.07.2021 tarih 196 sayılı kararı ile kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 08.09.2021 tarih 1768 değişiklik no ile onaylanan alanlardan, (K)-1 bölgesi olarak tanımlanmış olan Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan sınırı içerisinde Barbaros Caddesi kuzeyinde yer alan imar adaları ile (K)-2 bölgesi olarak tanımlanmış olan Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan sınırı bütününde, 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 almış veya 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli olarak tespit edilmiş ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerde, talep edilmesi halinde yapı ruhsatı ve eki mimari projesinden hesaplanan toplam yapı inşaat alanına %20 ilave edilmesi, ada bütününde müracaat edilmesi halinde ise, ruhsat ve eki mimari projelerinden hesaplanan toplam yapı inşaat alanına %30 ilave edilmesi yönünde düzenlemeleri içeren plan notu önerisi hazırlanmıştır. Hazırlanan plan notu önerisi aşağıda yer almaktadır.

#### **“PLAN NOTU:**

**1-Bornova İlçe Sınırları içerisinde, 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde 7269 sayılı Kanun Kapsamında ağır ve orta hasarlı tespiti yapılmış ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerde;** talep edilmesi durumunda, yapı ruhsatı ve eki mimari projesinden hesaplanan toplam yapı inşaat alanına %20 ilave edilir. Yeni yapılacak yapılarda, toplam yapı inşaat alanına ilave edilen %20 artış; ruhsat ve eki mimari projesinde belirlenen kat adedinden 2 kat fazla olarak kullanılabilmesi gibi taban alanında da kullanılabilir. Ancak aynı ada/parsel içerisinde yer alan ve gabarisinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş mevcut yapıların bahçe mesafelerini dikkate alarak Teknik Komisyon tarafından ada bazında kitle etüdü hazırlanması ve taban alanı yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile parsel alanının %60'ını geçemez.

# BORNOVA BELEDİYESİ

## KARARIN

NO	TARİHİ
271	02.11.2021

## MECLİS KARARI

### İMAR KOMİSYONU KARARI

**ÖNERGEYİ VEREN** : Cumhuriyet Halk Partisi Meclis Üyeleri; Bahar GÜRSUL, Ercan KAHYA, Ramadan GÜLER, Kamuran ALLI, Göksel CEVİZ, Halit AKSU, Cem ARIKAN  
İyi Parti Meclis Üyeleri; Kemal SEVİNÇ, Hikmet DOĞAN  
Ak Parti Meclis Üyeleri; Selma KISA, Cesim ÇELİK, Cihan DAĞLIER

**ÖNERGE TARİHİ** : 02.11.2021  
**MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU** : 02.11.2021 – 256, 257

2- Bornova Belediye Meclisi'nin 13.07.2021 tarih 196 sayılı kararı ile kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 08.09.2021 tarih 1768 değişiklik no ile onaylanan alanlardan, (K)-1 bölgesi olarak tanımlanmış olan Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan sınırı içerisinde Barbaros Caddesi kuzeyinde yer alan imar adaları ile, (K)-2 bölgesi olarak tanımlanmış olan Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan sınırı bütününde, 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 almış veya 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli olarak tespit edilmiş ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerde, talep edilmesi halinde yapı ruhsatı ve eki mimari projesinden hesaplanan toplam yapı inşaat alanına %20 ilave edilir. Yeni yapılacak yapılarda, toplam yapı inşaat alanına ilave edilen %20 artış; ruhsat ve eki mimari projesinde belirlenen kat adedinden 2 kat fazla olarak kullanılabilmesi gibi taban alanında da kullanılabilir. Ancak aynı ada/parsel içerisinde yer alan ve gabarisinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş mevcut yapıların bahçe mesafelerini dikkate alarak Teknik Komisyon tarafından ada bazında kitle etüdü hazırlanması ve taban alanı yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile parsel alanının %60'ını geçemez. **Ada bütününde müracaat edilmesi halinde**, ruhsat ve eki mimari projelerinden hesaplanan toplam yapı inşaat alanına %30 ilave edilir. Ada bütününde hesaplanan toplam yapı inşaat alanına ilave edilen %30 artış; yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedinden 3 kat fazla olarak kullanılabilmesi gibi taban alanında da kullanılabilir. Ancak taban alanı yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile parsel alanının %60'ını geçemez. Bu madde kapsamında yürütülecek ada bütünü uygulamalarında tek ada tek parsel oluşturulması koşulu sağlanacaktır.

3-Taban alanı hesaplanırken;

3-1-Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdivenleri, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

3-2-Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler, bu alana dahil edilmez.

4-Toplam yapı inşaat alanı hesaplanırken;

# BORNOVA BELEDİYESİ

## KARARIN

NO

TARİHİ

271

02.11.2021

## MECLİS KARARI

### İMAR KOMİSYONU KARARI

**ÖNERGEYİ VEREN** : Cumhuriyet Halk Partisi Meclis Üyeleri; Bahar GÜRSUL, Ercan KAHYA, Ramadan GÜLER, Kamuran ALLI, Göksel CEVİZ, Halit AKSU, Cem ARIKAN  
İyi Parti Meclis Üyeleri; Kemal SEVİNÇ, Hikmet DOĞAN  
Ak Parti Meclis Üyeleri; Selma KISA, Cesim ÇELİK, Cihan DAĞLIER

**ÖNERGE TARİHİ** : 02.11.2021

**MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU** : 02.11.2021 – 256, 257

**4-1-**Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdivenleri, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

**4-2-**Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,

**4-3-**Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su depoları alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü (plan notu gereği zorunlu subasman yapılması gereken parsellerde subasman yüksekliği kadar açıkta kalan yükseklik hariç ) ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak, haberleşme odası, hidrofor, kazan dairesi, yakıt odası, yağmur suyu deposu ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dahil edilmez.

**5-**Bu plan notundan faydalanacak parseller, meskun alan olarak kabul edilerek iş ve işlemler yürütülür.

**6-** 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılar kapsamında imar aflı yapılar ve 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine (Ek;11/5/2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilemez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

**7-**Bu plan notlarından yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları (Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlar hariç), hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya miras alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları, Rezerv Yapı Alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.

**8-**Bu kapsamda yeni yapı ruhsat işlemleri bu plan notunun 3194 sayılı İmar Kanununa göre kesinleşmesine müteakip 5 yıl içerisinde sonuçlandırılır.

**9-**Yeniden yapılacak yapıların afet güvenliğinin sağlanması amacıyla aşağıdaki hususlara uyulacaktır;

# BORNOVA BELEDİYESİ

## KARARIN

NO	TARİHİ
271	02.11.2021

## MECLİS KARARI

### İMAR KOMİSYONU KARARI

**ÖNERGEYİ VEREN** : Cumhuriyet Halk Partisi Meclis Üyeleri; Bahar GÜRSUL, Ercan KAHYA, Ramadan GÜLER, Kamuran ALLI, Göksel CEVİZ, Halit AKSU, Cem ARIKAN  
İyi Parti Meclis Üyeleri; Kemal SEVİNÇ, Hikmet DOĞAN  
Ak Parti Meclis Üyeleri; Selma KISA, Cesim ÇELİK, Cihan DAĞLIER

**ÖNERGE TARİHİ** : 02.11.2021  
**MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU** : 02.11.2021 – 256, 257

**9-1-**Bu plan notları kapsamında yeniden yapılacak yapıların bulunduğu parsel/adalarda; 18/03/2018 tarih ve 30364 sayılı (Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve haritada tanımlı deprem verileri ile ilgili mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak binayı/binaları etkisi altına alabilecek deprem ve diğer afet tehlikelerinin yaratabileceği hasarları engelleyecek önlemler ile temel ve tasarım parametrelerini içerecek zemin ve temel etüdü raporu hazırlanarak İdaresince onaylanması ve rapora uyulması zorunludur.

**9-1-1-**Bu rapor;

**9-1-1-1-**Jeolojik, hidrojeolojik, kaya ve zemin mekaniği, taşıma gücü, sıvılaşma vb. analiz ve modellemelere dayalı ayrıntılı yapı-zemin etkileşimi değerlendirmelerini,

**9-1-1-2-**Deprem etkisi altında taşıma gücü, sıvılaşma, stabilite kayıpları ile kazı genelgesi dikkate alınarak temel kazısında güvenliği sağlayacak ve alınacak önlemleri ve zemin iyileştirme projelerini,

**9-1-1-3-**Temel kazısında komşu veya bitişik nizamdaki yapıların temel seviyesi altına inilmesi durumunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün 31/08/2018 tarih 150340(2018/10) sayılı genelgesinde belirtilen araştırmaları,

**9-1-1-4-**Yer altı su seviyesi temel etki derinliği içerisinde olan parsellerde, beton, yapı elemanları ve inşai faaliyetler açısından yer altı suyundan kaynaklanabilecek olumsuz etkiler araştırılarak alınacak gerekli önlemleri,

**9-1-1-5-**Temel tipi, yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyabilecek jeolojik birimi ve temel derinliği, özel drenaj ve yalıtım öneri ve yaklaşımlarını, kapsayacaktır.

**9-1-2-**Bu alanlarda hazırlanacak zemin ve temel etüt raporları kapsamında yapılması planlanan sondaj vb. arazi araştırmaları ile ihtiyaç duyulan zemin iyileştirmesi proje uygulamalarının İlgili İdare tarafından denetimi yapılmak/yaptırılmak suretiyle, yapıldığına dair tutanak altına alınması zorunludur. Bu tutanak düzenlenmeden ruhsata yönelik iş ve işlemler yürütülemez.

**9-1-3-**Yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemlerinin sonuçlandırılmasına kadar geçen sürede parselleri kapsayacak şekilde gerçekleştirilecek etüt ve analizlerde sahaya özel tehlike ve risk değerlendirmelerin yapılması durumunda ulaşılan sonuçların ve önerilerin yapılaşma sürecinde dikkate alınması zorunludur.

# BORNOVA BELEDİYESİ

## KARARIN

NO	TARİHİ
271	02.11.2021

## MECLİS KARARI

### İMAR KOMİSYONU KARARI

**ÖNERGEYİ VEREN** : Cumhuriyet Halk Partisi Meclis Üyeleri; Bahar GÜRSUL, Ercan KAHYA, Ramadan GÜLER, Kamuran ALLI, Göksel CEVİZ, Halit AKSU, Cem ARIKAN  
İyi Parti Meclis Üyeleri; Kemal SEVİNÇ, Hikmet DOĞAN  
Ak Parti Meclis Üyeleri; Selma KISA, Cesim ÇELİK, Cihan DAĞLIER

**ÖNERGE TARİHİ** : 02.11.2021  
**MECLİS HAVALİ TARİH VE NO.SU** : 02.11.2021 – 256, 257

**10-**Yeni yapılacak yapılarda “ Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik “ hükümleri doğrultusunda “ Yağmursuyu Hasat Sistemi” kuruluna kadar, parselin/adanın yapılaşmayan kısımları toprağın geçirimsizliğini sağlayan malzeme ile kaplanabilir. Bahçe ve bina çatı yüzeylerine düşen yağmur sularının yağmursuyu altyapı sistemine ulaştırmak amacıyla yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyu depolanarak, çevre sulamasında kullanılabilir.

**11-**Yeni yapılacak olan yapıya kot verilirken, mevcut ruhsatlı yapının kotuna göre ada bazında değerlendirme yaparak kot alınacak noktayı belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

**12-**Bu plan notunda belirtilmeyen hususlarda ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.”

Söz konusu plan notu önerisi yukarıda görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda metni yazılı İmar Komisyonu kararı mecliste görüşülerek, Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.

**Dr.Mustafa İDUĞ**  
**BAŞKAN**

**Taner DOĞAN**  
**KATİP**

**Cem ARIKAN**  
**KATİP**

**Mehmet TURU**  
**KATİP**