

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
57	04.02.2021

MECLİS KARARI

İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU: 25.12.2020 – 5417

MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 05.01.2021 – 13

PLAN İŞLEM NUMARASI : PİN:UİP – 35795404

TEKLİF KONUSU: 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun çeşitli maddelerinin yanı sıra 8 inci maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceğine yönelik hükmü eklenmiştir. Anılan Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 20 nci maddede; yukarıdaki hükümlerle ilişkili olarak, ilgili idarelerin, imar planlarında yene çok serbest olarak öngörülen bina yüksekliklerini 1 Temmuz 2021 tarihine kadar imar planlarında değişiklik ya da revizyon yaparak belirlemekle yükümlü olduğu, bina yüksekliği yene çok serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği, belirlenen süre içinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alan öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir. Yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri yene çok:serbest olarak belirlenen parseller için planlarda revizyon veya değişiklik yapma yükümlüğüne dair hükmün 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe girmesinden dolayı yapı ruhsatı işlemlerinde aksaklıklara neden olmaması için Bornova ilçesi sınırları içerisinde yürürlükteki imar planlarında yapı yüksekliği veya kat adedi serbest olarak belirlenen imar adalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonunun İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2020 tarihli ve 1126 sayılı Meclis Kararında "30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan deprem göz önüne alınarak, gerekli analiz ve etütlerin yeniden belirlenmesi ve değerlendirilmesi" hususu belirtilerek ilçe belediyesine iade edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir. 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;

KOMİSYONU KARARI: Söz konusu plan değişikliği önerisi talebi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile plan revizyonu açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir. Bornova ilçe bütününde plan ve plan notundan gelen kararlar ile yapı yüksekliğinin serbest olduğu alanlar için Bornova Belediye Meclisinin 01.10.2020 tarih 246 sayılı karar ile kabul edilerek 08.10.2020 tarih 27247 sayılı yazı ile İzmir Büyükşehir Belediyesine onaylanmak üzere iletilen imar planı değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2020 tarih 1126 sayılı kararı ile "30.10.2020 tarihinde yaşanan deprem felaketi göz önüne alınarak, gerekli analiz ve etütlerin yeniden belirlenmesi ve değerlendirilmesi amacıyla ilçe Belediyesine iade edilmesi" karar ile Belediyemize iletilmiştir. 30.10.2020 tarihinde yaşanan depremde özellikle Bornova Ovasında yaşanan felaket neticesinde pek çok can kaybı yaşanmış ve evi yıkılan vatandaşlarımız mağdur olmuştur. Bu nedenle Jeolojik- Jeoteknik Etütler, zemin etütleri, yüksek yapılar ve depremin bu yapılara verdiği etkiler açısından bir

değerlendirme yapabilmek amacıyla, bu plan değişikliğine konu alanlarda yer alan ve yüksek katlı olarak yapılaşmasını tamamlamış 25 tane yapı ile ilgili veriler incelenmiştir. Yapılan incelemede yüksek katlı olarak yapılaşmış yapıların, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt verileri, zemin etüdü verileri, betonarme proje verileri, kat adetleri, yapım yılları ve özellikle Altındağ Çamdibi Bölgesindeki yüksek yapıların depremde hasar alıp almadıkları yönüyle konu komisyonumuzca tekrar değerlendirilmiştir. Yapılan incelemede yüksek katlı yapılarda, zemin sınıfının kötü çıkması durumunda zemin iyileştirme yapılarak inşa edildiği, temel sistemlerinin yine zemin etüt verilerine uygun olarak seçildiği 30.10.2020 tarihinde yaşanan depremde taşıyıcı sistemlerinin hasar olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca Altındağ Çamdibi bölgesinde imar planına esas Jeolojik- Jeoteknik Etüdün 09.02.2016 tarihinde onaylanmış olduğu, Bornova genelinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan alanlarımız için Jeolojik Jeoteknik etütlerin tamamlanması ile ilgili çalışmaların sürdüğü, 18.03.2018 tarih ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak 01.01.2019 tarihinden itibaren yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'nin eki Esaslarda; 'Deprem Etkisi Altında Temel Zemini ve Temellerin Tasarımı İçin Özel Kurallar' 16'nci bölümde, zemin sınıfları, hesap esasları ve Veri Raporu ile Geoteknik Rapor olarak iki bölümden oluşmasının yasal zorunluluk haline geldiği, bu plan değişikliği ile verilen kat adetlerine göre yapılacak parseller için hazırlanacak zemin etütlerinin geoteknik raporları da içereceği tespit edilmiştir. Yukarıda yer alan tespitlere ilave olarak, Altındağ Çamdibi Kentsel Yenileme planı kapsamında, alanda yürürlükte olan yapılanma katsayıları ile 31.03.2021 tarihinden itibaren yürürlüğe girecek olan yeni Otopark Yönetmeliği gereği oluşacak olan otopark alanlarındaki artışın, kat adetlerine etkisi açısından da değerlendirme yapılmış olup yeni otopark yönetmeliğinin de ilave otopark katları oluşturabileceği tespitinde bulunulmuştur. Bu kapsamda, Bornova ilçe bütününde plan veya plan notundan gelen kararlar ile yapı yüksekliği serbest olan imar adaları 21 adet bölge kapsamında tekrar incelenmiş olup yapılan değerlendirmeler sonucunda, aşağıda belirtilen bölümlerde yapı yüksekliğinin serbest olduğuna dair kararlar kaldırılarak; **Henüz yapılaşmamış imar adaları veya imar parselleri için; Bölge 1 ve 13** olarak tanımlanan ve genel olarak Erzene ve Evka-3 Mahalleleri içinde kalan imar adalarında **"Yençok=12 kat"**, **Bölge 3** olarak tanımlanan genel olarak Doğanlar Mahallesi içinde kalan imar adalarından, plan koşulu Kentsel Çalışma Alanı olan iki adet imar adasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 29.06.2020 tarih E.103420 sayılı yazısı ile verdiği görüş doğrultusunda 'Yençok Serbest', aynı bölgedeki diğer imar adalarında **"Yençok=8 kat"**, **Bölge 4** olarak tanımlanan genel olarak Karacaoğlan Mahallesi içinde kalan' imar adalarında **"Yençok=10 kat"** ve **"Yençok=15 kat"**, **Bölge 5, 14 ve 15** olarak tanımlanan imar adalarında, **"Yençok= 8 kat"** **Bölge 6** olarak tanımlanan imar adalarında, mevcut imar planından gelen inşaat haklarının kullanılabilmesi amacıyla Ticaret kullanımında **"Yençok= 7 kat"**, Çıraklık Eğitim Merkezi kullanımında **"Yençok= 4 kat"** **Bölge 7**'de yer alan Belediye Hizmet Alanında, mevcut projenin 8 katlı olması nedeniyle **"Yençok= 8 kat"**, **Bölge 8**'de yer alan imar adalarında, Kazım Dirik Mahallesinde yakın zamanda onaylanan imar planlarına uygun olacak **şekilde "Yençok=15 kat"**, **Bölge 21**'de yer alan ve mevcut imar planında kat yüksekliği özel projesine göre belirlenmesi öngörülen Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Bakım Onarım Merkezi) için İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile yapılan şifahi görüşmeler doğrultusunda **"Yençok=15 m"**, **Bölge 2** olarak tanımlanan ve Altındağ-Çamdibi Kentsel Yenileme Projesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan imar adalarında daha önceki yıllarda onaylanan imar planları ile belirlenen TAKS:0,50 yapılanma koşulu kaldırılarak söz konusu adalarda Yönetmelik tanımları kapsamında işlemlerin yürütülebilmesi sağlanmış ve **"Yençok=20 kat"** olarak **2-Yapılaşması tamamlanmış ve devam eden imar adaları için;** Plan Revizyonu kapsamında kalan alanlarda yer alan ve Yençok=Serbest plan kararına göre inşaat ruhsatı alarak (ruhsat süresi içerisinde olanlar dahil olacak şekilde) yapılaşmış parsellerde, inşaat ruhsatı ve onaylı mimari projelerinde yer alan kat adetleri tespit edilerek imar planlarına işlenmiştir.

Ayrıca;

Bölge 2 içerisinde yer alan ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 10.04.1992 tarihinde 431 değişiklik no ile onaylanan imar planı değişikliğinde A-mx-8 ve A-4 olarak belirlenen yapı yüksekliğinin, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 21.03.2003 tarihinde 902 değişiklik no ile onaylanan imar planı değişikliğinde kaldırılmış olması nedeniyle söz konusu imar adalarında mevcut ruhsatlı yapılaşmalar göz önüne alınarak kat yükseklikleri "**Ayrık Nizam 8 kat** (A-8)" ve "**Ayrık Nizam 4 kat** (A-4)" olarak.

Bölge 7 ve 19'da yer alan spor tesisleri, mevcut yapılaşmaya uygun olarak "**Yençok= 10 m**" olarak imar planlarına işlenmiştir.

3-Bornova ilçe bütününde mevcut plan notlarında yer alan yapı yüksekliğinin serbest olduğunu tanımlayan hükümlerin kaldırılmasına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

Yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda hazırlanan plan ve plan notu düzenlemelerini içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu çalışması 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

Cihan DAĞLIER
KATİP