****

**T.C.**

**BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

#### İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU KARARI

##### Meclisimizin 06.03.2020 02.07.2020 06.08.2020 04.09.2020 ve 02.10.2020 tarihli toplantılarında İmar ve Bayındırlık ile Hukuk Komisyonlarına havale edilen önerge Komisyonumuzca incelenerek karara bağlanmıştır.

##### İSTEM:

Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 05.03.2020 tarih ve 10514 sayılı önergesi ile; İzmir ili, Buca ilçesi sınırları içerisinde kalan ve yapılaşma koşulu Hmax=Serbest olarak belirlenmiş imar adaları ile birlikte, serbest yükseklik yapılaşma koşullarını sağlayan plan notlarının 7221 sayılı “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ‘un 6. Maddesi’nde yer alan “İmar Planlarında bina yükseklikleri yençok: Serbest olarak belirlenemez. Sanayi Alanları, İbadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yençok: Serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişikliği ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclisi karar ile belirlenir. “ ibare doğrultusunda yeniden değerlendirilmelidir. İlgili yasa kapsamında, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ve Plan Notlarında yer alan serbest yükseklik koşullarının revizyon edilmesi önerisinin Meclisimizce değerlendirilip bir karar alınması talep edilmektedir.

**KOMİSYON KARARI:**

İstem Komisyonumuzca incelenmiş olup;

İzmir ili, Buca İlçesi 7221 Sayılı Kanunun 6.maddesi gereği uygulama imar plan notları ve kararları ile ilgili değişiklikler önerilerinin talep edildiği görülmüş olup aşağıdaki şekliyle değerlendirme yapılmıştır.

* 30.12.2014 tarih ve 05.1147 sayı ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nce onaylanan; “Buca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında; konut ve ticaret seçenekli konut alanlarında; ada ölçeğinde müracaat edilmesi halinde ada üzerindeki yapılaşma koşullarına göre ilgili Müdürlüğünce yürürlükteki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’ne göre hesaplanan inşaat alanını (Emsal) geçmemek koşulu ile TAKS:0.40 h:serbest olacak şekilde inşaat izni verilebilir. Ayrıca; A-4,5/3 (Ayrık Nizam, dört kat, ön bahçe mesafesi 5.00m., yan bahçe mesafesi 3.00m. ) yapılaşma nizamı verilmiş konut ve ticaret seçenekli seçenekli konut alanlarında imar adasının tümünde imar planında belirtilen yapılaşma koşullarına göre oluşturulan imar parsellerinde parsel cephesi 22.00m. parsel büyüklüğü 600m2 den az olmamak ve hiçbir durumda TAKS:0.40’ı geçmemek ve ilgili Müdürlüğünce yürürlükteki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan inşaat alanını (Emsal) geçmemek şartı ile h:serbest olacak şekilde inşaat izni verilebilir. Bu alanlarda ada ölçeğinde müracaat edilmesi halinde TAKS:0.40’ı geçemez. Ancak, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin geçici 6. Maddesi kapsamında 01/06/2013 tarihinden önce yürürlükte olan İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin tercih edilmesi halinde; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen “kazanılmış toplam inşaat alanı” tanımına göre hesaplanan inşaat alanını geçmemek koşulu ile yukarıda belirtilen şartlarda inşaat izni de verilebilir.” Şeklindeki yürürlükte bulunan plan notumuzun,



**T.C.**

**BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

***“Buca, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında; ada ölçeğinde müracaat edilmesi halinde ada üzerindeki yapılaşma koşullarına göre ilgili Müdürlüğünce yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan inşaat alanını (Emsal) geçmemek koşulu ile TAKS:0.40 yençok:15 kat olacak şekilde inşaat izni verilebilir. Ayrıca; Ayrık Nizam verilmiş (4 kat ve üstü) konut ve ticaret seçenekli konut alanlarında imar adasının tümünde imar planında belirtilen yapılaşma koşullarına göre oluşturulan imar parsellerinde, parsel büyüklüğü 600m2 den az olmamak ve hiçbir durumda TAKS:0.40’ı geçmemek ve ilgili Müdürlüğünce yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. Ve 23. Maddelerinde irdelenen ölçülere uyulması koşulu ile aynı yönetmeliğe göre hesaplanan inşaat alanını (Emsal yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planlarında belirtilen kat adeti x 0,40 ) geçmemek şartı ile yençok:15 kat olacak şekilde inşaat izni verilebilir. Bu alanlarda ada ölçeğinde müracaat edilmesi halinde TAKS:0.40’ı geçemez. Ayrıca, daha uygun kitle çözümleri yapabilmek amacıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5/6 maddesinde belirtilen hususlarda geçerli olup yine Yençok:15 kat dir. “*** şeklinde değiştirilmesine,

* Buca Koop Sosyal Konut Alanı Uygulama İmar Planı 1/1000 Ölçekli Plan Notları; “Buca Koop alanındaki Emsal hesaplarında onama sınırı içerisindeki imar adalarının tamamının yüzölçümü esas alınarak Emax: 2.35 ve h(max): Serbest plan notları uygulanacaktır.

İmar Adalarında, Ada içerisinde otopark ihtiyacının karşılanamadığı durumlarda bir başka imar adasında veya mevcut imar adasının tabii zemin kotu altında otopark yapılacaktır.

İmar Adalarındaki konut binalarının kottan çıkan bodrum veya zemin katları ticari amaçlı projelendirilebilir.

Açıklanmayan hususlarda yürürlükteki Buca İmar planı notlarına ve imar yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.” şeklindeki yürürlükte bulunan plan notumuzun,

***Buca Koop Sosyal Konut Alanı Uygulama İmar Planı 1/1000 Ölçekli Plan Notları; “Buca Koop alanındaki Emsal hesaplarında onama sınırı içerisindeki imar adalarının tamamının yüzölçümü esas alınarak Emax: 2.35 ve h(max): Yençok: 15 kat plan notları uygulanacaktır.***

***İmar Adalarında, Ada içerisinde otopark ihtiyacının karşılanamadığı durumlarda bir başka imar adasında veya mevcut imar adasının tabii zemin kotu altında otopark yapılacaktır.***

***İmar Adalarındaki konut binalarının kottan çıkan bodrum veya zemin katları ticari amaçlı projelendirilebilir.***

***Açıklanmayan hususlarda yürürlükteki Buca İmar planı notlarına ve imar yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.”*** şeklinde değiştirilmesine,

* Buca Koop İlave İmar Planı Notu; “Gelişme konut bölgesinde parsel cephesi 22m.den parsel alanı 600 m² den küçük olamamak ve kazanılmış toplam inşaat alanını geçmemek şartı ile h serbest olacak şekilde inşaat izni verilir.” şeklindeki yürürlükte bulunan plan notumuzun,

***Buca Koop İlave İmar Planı Notu; “Gelişme konut bölgesinde parsel cephesi 22m.den parsel alanı 600 m² den küçük olamamak ve ilgili müdürlüğünce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre hesaplana inşaat alanının (Emsal yürürlükteki***



**T.C.**

**BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

***1/1000 ölçekli imar planlarında belirtilen kat adeti x 0,40) geçmemek şartı ile Yençok: 15 kat olacak şekilde inşaat izni verilir”*** şeklinde değiştirilmesine,

* Kaynaklar, Tınaztepe Kampüs Alanında yapılanma koşullarının h(max) serbest E:0,60 şeklinde düzenlemesi ve yapı yaklaşma sınırlarının belirlenmesine ilişkin onaylanan 23.12.2015 tasdik tarihli (16.12.2005 tarih ve 05.1133 sayılı İBŞB kararı) imar planlarındaki yapı adaları üzerinde bulunan h:serbest plan kararlarının ***Yençok: 15*** ***kat*** olarak değiştirilmesine;
* Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “hmax:serbest” işli olan (8193/1, 8194/1, 7588/3, 8178/2, 7590/23, 8180/3, 8182/7, 8182/5, 7650/28, 7650/29, 7672/1, 7672/2, 8204/1, 621 ada / 50085 ada) imar adalarındaki hmax: serbest plan kararının ***Yençok:15 kat*** olarak değiştirilmesine;

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verildi. **(26.11.2020)**

**İlhan DAL**

**İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı**

**Doğan SARIKAYA Filiz MERAKLI**

**İsa NEZİR Mustafa İNCE**