Meclis Karar No : 04.1096
Meclis Karar Tarihi: 17.09.2026

Dr.CEMİL TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı V.
Dr.Z.Levent YILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

BUCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 09.03.2026 TARİH VE 04.316 SAYILI KARARI KAPSAMINDA; İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 01.03.2021 TARİH VE 05.196 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA, İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 13.08.2021 TARİH VE 05.950 SAYILI KARARI İLE DEĞİŞİKLİKLE UYGUN GÖRÜLEREK ONAYLANAN "MEVCUT PLANDAKİ DURUMU KORUNACAK ALANLAR (K)" USUL VE ESASLARININ VE UYGULAMA HÜKÜMLERİNİN 15. MADDESİNDE YER ALAN YENİ YAPI RUHSATI İŞLEMLERİNE YÖNELİK TANIMLANMIŞ OLAN "5 YIL" SÜRENİN "10 YIL" OLARAK DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 01.03.2021 tarih ve 05.196 sayılı kararı doğrultusunda; ilçemiz sınırları içerisinde, koordinatlı kroki ve koordinat listesi ile sınırları belirlenen "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)" kapsamında, 30.12.2020 tarihinde meydana gelen deprem sonrasında 7269 sayılı Kanun uyarınca 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 Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapıların dönüşümüne ilişkin iş ve işlemleri düzenleyen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu önerisi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.08.2021 tarih ve 05.950 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca değişiklikle onaylandığı bildirilmiştir.

Buca Belediyesi Meclis
Karar Tarihi: 04.06.2026

Buca Belediyesi Meclis
Karar Sayısı: 2026/87
UP-35114990 17

Hüseyin BENZER
Makine Mühendisi
Belediye Başkan V.

İzmir Büyükşehir Belediyesi 01.03.2021 tarih ve 05.196 sayılı kararı.

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.301.05.196
Karar Tarihi: 01/03/2021

MECLİS KARARI

Meclisimizin 20/11/2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık – Hukuk – Kentsel Dönüşüm – Deprem ve Afet Komisyonlarına havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 24/02/2021, Hukuk Komisyonunun 24/02/2021, Kentsel Dönüşüm Komisyonunun 24/02/2021, Deprem ve Afet Komisyonunun 24/02/2021 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 20/11/2020 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen, 20/11/2020 tarihli, E.257422 sayılı Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 24/02/2021 tarihli toplantısında, Hukuk Komisyonumuzun 24/02/2021 tarihli toplantısında, Kentsel Dönüşüm Komisyonumuzun 24/02/2021 tarihli toplantısında, Deprem ve Afet Komisyonumuzun 24/02/2021 tarihli toplantısında incelendi. 30 Ekim 2020 tarihinde yaşadığımız deprem sonrasında yıkılan ve ağır hasar gören binaların, 1998 yılında yürürlüğe giren Deprem Yönetmeliğinden önce ruhsatlandırıldığı tespit edilmiştir. Yine orta hasarlı olarak tespit edilen yapıların da bu nitelikte yasal yapılar olduğu görülmüş olup; gecekondu ve kaçak yapıların bulunduğu bölgelerde Belediyemizce yapılan Plan Revizyon ve Kentsel Dönüşüm çalışmaları devam etmektedir. Diğer yandan kentimizde yaşanan depremle, olası risk grubundaki yapılarla birlikte yasal ruhsatlı binaların da depreme dayanıksız riskli ve hasarlı hale geldiği anlaşılmıştır. Bu kapsamda kentimizde ruhsatlı, gabarisinde yapılaşmış yapıların dönüşümünün kolaylaştırılarak hızlandırılması amacıyla; söz konusu yapıların yapılaşma haklarında, mevcut kitle ve gabarisinde herhangi bir kayıp olmadan yeniden yapılabilmesi ve/veya gereğinde ada bazında kitle etüdü ve kentsel tasarım projeleri de yapılabilmesi için gerekli imar düzenlemelerinin araştırılarak, hayata geçirilmesi için yapılan çalışmalar tamamlanmış olup, bu doğrultuda İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde kalan ilçelerde uygulanmak üzere;

İZMİR İLİ GENELİNDE 30/10/2020 TARİHİNDE MEYDANA GELEN DEPREM SONUCUNDA 7269 SAYILI KANUN KAPSAMINDA AĞIR VE ORTA HASARLI OLARAK TESPİT EDİLEN YAPILAR İLE 01/01/1998 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" ÖNCESİNDE RUHSAT ALARAK YAPILMIŞ YAPILAR VEYA 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI OLARAK BELİRLENEN YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜNE İLİŞKİN YAPILACAK PLAN VE UYGULAMA ÇALIŞMALARINDA UYULACAK USUL VE ESASLAR;

Bu kapsamdaki yapıların dönüşümüne ilişkin süreçte ilgili İlçe Belediyelerince öncelikle yürürlükteki imar planlarında "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan" sınırlarının tespit edilmesi gerekmekte olup, bu alanlarda kalan ruhsatlı yapıların yıkılıp yeniden yapılmasının talep edilmesi halinde yeni yapılacak yapılar için yürürlükteki imar planı kullanım kararlarına uyulması kaydıyla aşağıda belirtilen tanım, uygulamaya esas ve özel hükümler çerçevesinde uygulama yapılabilir:

A-Tanım:

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 İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı) kararlarının genel olarak korunması öngörülen alanlardır.

B/B

1. Bu alanlara (K) ait sınırlar, usul ve esasların İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince 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.

B-Uygulamaya Esas Hükümler:

1. Mevcut ruhsatlı yapının yer aldığı kadastral/imar parselinin yürürlükteki imar planında sosyal ve teknik altyapı alanlarına isabet eden kısımları bedelsiz olarak kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

2. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) tanımlanmamış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı yapı adalarında; ilgili İlçe Belediyesince, aynı ada/parsel içerisinde yer alan gabarisinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş mevcut yapıların bahçe mesafelerini dikkate alarak ada bazında kitle etüdü hazırlanması kaydıyla;

2.1. Taban alanı; Parseldeki mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan taban alanını ve hiçbir şekilde parsel alanının, %60'ını aşamaz. Ancak,

2.1.1. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

2.1.2. Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler, bu alana dâhil edilmez.

2.2. Ada bazında hazırlanacak olan kitle etüdünün onaylanmasında ve bu plan hükmünün uygulamasında, ilgili belediyelerin imar, harita, planlama ile gerektiğinde diğer ilgili birim müdürlerinden veya ilgili birimlerde görev yapan en az üç teknik elemandan oluşturulacak Teknik komisyon yetkilidir.

3. Toplam (yapı) inşaat alanı; parseldeki mevcut ruhsatlı yapının, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanını aşamaz. Ancak,

3.1. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

3.2. Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,

3.3. Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dâhil edilmez.

4. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımlanmış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı yapı adalarında mülga plan notları veya mülga yönetmelik hükümleri ile TAKS ve KAKS koşullarından daha fazla oranda ruhsat alarak yapılaşmış parsellerde; 2. ve 3. maddede belirtilen hükümler geçerlidir.

B/B

5. Yeni yapılacak olan yapıda, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedi aşılamaz. Ancak, mevcut ruhsatlı yapının kat adedinin, mülga plan notları veya mülga yönetmelik hükümleri kapsamında, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedinden fazla olması halinde mevcut yapının kat sayısı korunacak olup, kat yüksekliği döşeme üstünden döşeme üstüne, 2.85 metreyi (zemin katta işyeri bulunması halinde zemin kat yüksekliği 3.25 metreyi) geçemez. Ancak;

5.1. Mevcut ruhsatlı yapının gabarisinin bu hesaba göre belirlenecek gabariden yüksek olması halinde onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki gabari kullanılabilir.

5.2. Yeni yapılaşacak parseller ile komşu parsellerdeki kitleler arasında yükseklik farkı oluşmaması için, bina gabarilerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

6. Yeni yapılacak olan yapıya kot verilirken, mevcut ruhsatlı yapının kotuna göre ada bazında değerlendirme yaparak kot alınacak noktayı belirlemeye ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.

7. Birden fazla yapının yer aldığı parsellerde, söz konusu usul ve esaslar kapsamında yapılardan birinin ya da bir kısmının yıkılıp yeniden yapılmasının talep edilmesi halinde; parselde bulunan tüm mevcut ruhsatlı yapıların yapı ruhsatı ve eki mimari projeleri üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre taban alanları ve toplam (yapı) inşaat alanları hesaplanır. Parseldeki tüm yapıların ihtiyacı için ayrılmış ortak alanlar azaltılmamak ve yıkılıp yeniden yapılan yapının ortak alanları (sığınak, otopark, kapıcı dairesi, ısıtma merkezi vb.) yürürlükteki mevzuata uygun olarak ayrılmak kaydıyla uygulama yapılır. Ayrıca, talep edilmesi halinde parseldeki diğer yapı veya yapılara da yıkılıp yeniden yapılırken yapılan hesaplamalar dikkate alınarak süre sınırlamasına bakılmaksızın bu hükümler uygulanır.

8. Mevcut yapının bulunduğu parsel ruhsatın alındığı tarihten sonra ifraz edilmiş ise bu usul ve esaslara göre uygulama yapılamaz. Ancak, tevhid edilmiş olması durumunda veya tevhidinin talep edilmesi halinde mevcut yapıların, 2. ve 3. maddede belirtildiği şekilde hesaplanan taban alanları ve toplam (yapı) inşaat alanları toplamı ile mevcut ruhsatlı yapıların en yükseğinin gabarisi aşılmamak kaydıyla ilgili ilçe belediyesince onaylanan kitle etüdüne göre uygulama yapılabilir.

9. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımlanmamış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı ve %50'den fazlası (parsel sayısı ve/veya parsel alanı itibariyle) gabarisinde ve yapıldığı yıla bakılmaksızın TAKS kullanımı, %40'ın üzerinde olacak şekilde ruhsatlı olarak (2981 sayılı yasa kapsamında imar affından ruhsat alan gabarisinde ve bahçe mesafeleri mevzuata uygun olarak yapılaşmış parseller dâhil) teşekkül etmiş olan imar adalarındaki boş parsellerin yapılaşma taleplerinde, taban alanı ada bazında hazırlanan kitle etüdleri ile belirlenecek olan bahçe mesafelerine göre belirlenir. Ancak, hiçbir şekilde parsel alanının, %60'ını aşamaz. Katlar alanı ise, bu şekilde belirlenen taban alanı kat sayısı ile imar planında belirlenen kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.

10. Parsel maliklerinin tamamının muvafakatı ile ada bütününde uygulama yapılması talep edilmesi halinde, bölgenin yeniden düzenlenerek sağlıklaştırılması amacıyla yürürlükteki imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı (yol, park, otopark vb.) alanlarının genişletilmesi ve ihtiyaca göre arttırılması kaydıyla;

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.301.05.196
Karar Tarihi: 01/03/2021

MECLİS KARARI

10.1. Gerekli değişiklikler yürürlükteki, imar planlarına (1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,1/1000 ölçekli uygulama imar planı) işlenerek, onaylanmadan ve kadastral/imar parselinin imar planında belirlenen tüm kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının (yol, yeşil alan, park, eğitim ve sağlık tesisi, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler, belediye hizmet alanı, pazar alanı, otopark vb.) zemin ve zemin üstü terkleri bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

10.2. Ada bütününde yapılacak, 3194 sayılı Kanunun 18. Madde imar uygulamasında, plan üzerinde belirtilen yol, yeşil alan, donatı alanı vb. ortak kullanım alanları haricinde kalan konut ve ticaret alanlarında tek parsel olacak şekilde uygulama yapılması esastır. Konut ve ticaret adalarında minimum parsel ada ölçeğidir.

10.3. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanı toplamının parsel alanına oranı, ilgili ilçe belediyesince ada kitle etüdü doğrultusunda belirlenerek imar planlarına işlenecek TAKS oranını ve hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Binalar arasındaki mesafede yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

10.4. Toplam (yapı) inşaat alanı; parsellerdeki mevcut ruhsatlı yapıların, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamlarını ve varsa boş parsellerin yürürlükteki imar planı doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamlarını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanına,

10.4.1. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

10.4.2. Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,

10.4.3. Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dâhil edilmez. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı, ilgili ilçe belediyesince imar planlarına işlenir.

10.5. Kat adedi; mevcut yapıların toplam (yapı) inşaat alanı hesaplarından gelen haklarını kullanabilmeleri amacıyla, çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak hazırlanacak ada kitle etüdü doğrultusunda, ilgili ilçe belediyesince belirlenerek imar planlarına işlenir.

11. Bu usul ve esaslardan faydalanacak parseller, meskun alan olarak kabul edilerek iş ve işlemler yürütülür.

12. Talep edilmesi halinde; 6306 sayılı yasa kapsamında Riskli Yapı olarak belirlenen veya 01/01/1998 tarihinde yürürlüğe giren Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile 04/01/2002 tarihli Kamu İhale Kanunu öncesinde inşaa edilen kamuya ait yapı/yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda; yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda ilgili mevzuatın gerektirdiği şartların sağlanması kaydıyla, mevcut yapı/yapıların kitle ve gabari sınırları içerisinde veya toplamı aşılmamak koşulu ile ilgili belediyesince vaziyet planı onaylanmak suretiyle yapılaşabilir.

13. 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici, 16. maddesine (Ek; 11/05/2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilemez ve kazanılmış hak oluşturmaz.
14. Bu usul ve esaslardan 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 mirası 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.

15. Bu kapsamda yıkılıp yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemleri, bu usul ve esasların İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun görülmesine müteakip, 5 yıl içerisinde sonuçlandırılır.

C-Özel Hükümler:

1. Bu alanlarda(K); yukarıda tariflenen usul ve esaslar doğrultusunda yeniden yapılacak yapıların afet güvenliğinin sağlanması esasıyla aşağıdaki hususlara uyulacaktır;

1.1 Bu usul ve esaslar kapsamında yıkılıp yeniden yapılacak yapıların bulunduğu parsel/parsellerde; 18/03/2018 tarihli 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 ilgili İdaresince onaylanması ve rapora uyulması zorunludur.

1.1.1. Bu rapor;

- Jeolojik, hidrojeolojik, kaya ve zemin mekaniği, taşıma gücü, sıvılaşma vb. analiz ve modellemelere dayalı ayrıntılı yapı-zemin etkileşimi değerlendirmelerini,
- Deprem etkisi altında taşıma gücü, sıvılaşma, stabilite kayıpları ile kazı genelgesi de dikkate alınarak temel kazısında güvenliği sağlayacak ve alınacak önlemleri ve zemin iyileştirme projelerini,
- Temel kazısında komşu veya bitişik nizamdaki yapıların temel seviyesi altına inilmesi durumunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün 31/08/2018 tarihli ve 150340(2018/10) sayılı genelgesinde belirtilen araştırmaları,
- 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,
- Temel tipi, yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyabilecek jeolojik birimi ve temel derinliği, özel drenaj ve yalıtım öneri ve yaklaşımlarını, kapsayacaktır.

1.1.2. Bu alanlarda hazırlanacak zemin ve temel etüt raporları kapsamında yapılması planlanan sondaj vb. arazi araştırmaları ile ihtiyaç duyulan zemin iyileştirmesi proje uygulamalarının ilgili belediyesince yerinde denetimi yapılmak/yaptırılmak suretiyle, yapıldığına dair tutanak altına alınması zorunludur. Bu tutanak düzenlenmeden ruhsata yönelik iş ve işlemler yürütülemez.

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.301.05.196
Karar Tarihi: 01/03/2021

MECLİS KARARI

1.1.3. 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 değerlendirmelerinin yapılması durumunda ulaşılan sonuçların ve önerilerin yapılaşma sürecinde dikkate alınması zorundadır.

2. Yeni yapılacak yapılarda "Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda "Yağmursuyu Hasat Sistemi" kurulana kadar, parselin yapılaşamayan kısımları toprağın geçirimliliğini sağlayan malzeme ile kaplanabilir. Bahçe ve bina çatı yüzeylerine düşen yağmur sularının toplanarak 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.

3. Bu usul ve esaslarda belirtilmeyen hususlarda ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4. Bu usul ve esaslar doğrultusunda, öncelikle Genel Hayatı Etkililik Kararı verilmiş olan Bayraklı, Bornova, Karaburun, Seferihisar olmak üzere İlçe Belediyelerince ivedilikle plan revizyonu veya plan değişikliği ve/veya plan notu ilavesi etaplar halinde yapılacaktır.

Şeklinde belirlenen usul ve esaslar İmar ve Bayındırlık – Hukuk – Kentsel Dönüşüm – Deprem ve Afet Komisyonlarımızca oybirliği ile uygun bulunmuştur. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Müşterek Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık – Hukuk – Kentsel Dönüşüm – Deprem ve Afet Komisyonlarından geldiği şekilde kabulüne, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

Mustafa Tunç SOYER
Meclis Başkanı

İzel ZENGİNOBUZ DERİNSU
Divan Kâtibi

Sultan İPEKLİ
Divan Kâtibi

Onur YİĞİT
Divan Kâtibi
Bulunmadı

Yusuf DEMİRCİOĞLU
Divan Kâtibi
Bulunmadı

B/B

Buca Belediyesi 05.07.2021 tarih ve 2021/97 sayılı kararı.

T.C.
BUCA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:05.07.2021
KARAR SAYISI :2021 / 97

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Meclisimizin 02.07.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önerge Komisyonumuzca incelenerek karara bağlanmıştır.

İSTEM:

''Plan ve Proje Müdürlüğü'nden Meclisimize sunulan 25.06.2021 tarih ve E.80393981 – 105.03 - 55317 sayılı yazılarında;

''İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarih ve 05.196 sayılı meclis kararı ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde kalan ilçelerde uygulanmak üzere; "İzmir İli Genelinde 30/10/2020 Tarihinde Meydana Gelen Deprem Sonucunda 7269 Sayılı Kanun Kapsamında Ağır ve Orta Hasarlı Olarak Tespit Edilen Yapılar İle 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.

İlçe Belediyelerince öncelikle yürürlükteki imar planlarında "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan" sınırlarının tespit edilmesi gerekmektedir. 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 İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı) kararlarının genel olarak korunması öngörülen alanlardır.

Bu alanlara (K) ait sınırlar, usul ve esasların İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince 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. Bu alanlarda, mevcut ruhsatlı yapıların yoğunluk ve gabarileri esas alınarak iş ve işlemler yürütülür, nüfus yoğunluğunda artışa neden olacak değişiklik ve revizyonlar yapılamaz.

Söz konusu meclis kararına istinaden "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan(K) Sınırı " 01.03.2021 tarihinden itibaren 5 ay içerisinde tespit edilip koordinatlı kroki şeklinde hazırlanarak, değerlendirmek ve onaylanmak üzere İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmesi gerekmektedir. Konunun açıklığa kavuşturulması amacıyla Sayın Meclisinizce incelenerek bir karar verilmesini arz ederim.'' denilmektedir.

Lale M[illegible]
Yazı İşleri Müdürü

1/2

T.C.
BUCA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:05.07.2021
KARAR SAYISI :2021 / 97

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU:

İstem Komisyonumuzca incelenmiş olup;

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarih ve 05.196 sayılı meclis kararı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde kalan ilçelerde uygulanmak üzere; "

İzmir İli Genelinde 30/10/2020 Tarihinde Meydana Gelen Deprem Sonucunda 7269 Sayılı Kanun Kapsamında Ağır ve Orta Hasarlı Olarak Tespit Edilen Yapılar İle 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" kapsamında "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)" sınırlarının tespit edilmesinin talep edildiğini,

Yapılan incelemede İzmir İli Buca İlçe sınırları içinde ekteki koordinatlı krokide sınırları tespit edilen "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)"a ilişkin bu alanlarda yapılacak uygulamalara yönelik iş ve işlemleri belirleyen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu önergesinin **KABULÜNE** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verildi.'' **Denilmekle gereği düşünüldü.**

KARAR:

İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu Meclisimizce incelenmiş olup; Meclisimizce de uygun görüldüğünden, Komisyon Raporunun aynen kabulüne OY BİRLİĞİ ile karar verildi.

İlhan DAL	Zülfiye KULA	Burcu ER DURMAZ	Filiz MERAKLI
Meclis I. Başkan V.	KATİP	KATİP	KATİP
İMZA	İMZA	İMZA	İMZA

Lale METİN
Yazı İşleri Müdürü

İzmir Büyükşehir Belediyesi 13.08.2021 tarih ve 05.950 sayılı kararı.

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.301.05.950
Karar Tarihi : 13/08/2021

MECLİS KARARI

Meclisimizin 09/08/2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık – Deprem ve Afet – Kentsel Dönüşüm Komisyonlarına havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 10/08/2021, Deprem ve Afet Komisyonunun 10/08/2021, Kentsel Dönüşüm Komisyonunun 10/08/2021 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 09/08/2021 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen, Bakanlığım UİP-35486305 işlem numaralı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğünün 05/08/2021 tarihli ve E.287088 sayılı Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 10/08/2021, Deprem ve Afet Komisyonumuzun 10/08/2021, Kentsel Dönüşüm Komisyonumuzun 10/08/2021 tarihli toplantısında incelendi. Buca Belediye Meclisinin 05/07/2021 tarihli ve 2021/97 sayılı Kararı ile kabul edilen ve Buca Belediye Başkanlığının 13/07/2021 tarihli ve 64003 sayılı Yazısı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilen; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01/03/2021 tarihli, 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 ilişkin yapılacak plan ve uygulama çalışmalarında uyulacak usul ve esaslar kapsamında tespit edilen "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)" sınırı ve bu alanlarda yapılacak uygulamalara yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notu önerisi, Komisyonlarımız tarafından değişiklikle oybirliği ile kabul edilmiştir. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Müşterek Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık – Deprem ve Afet – Kentsel Dönüşüm Komisyonlarından geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

Mustafa ÖZUSLU
Belediye Başkan Vekili
Meclis Başkanı

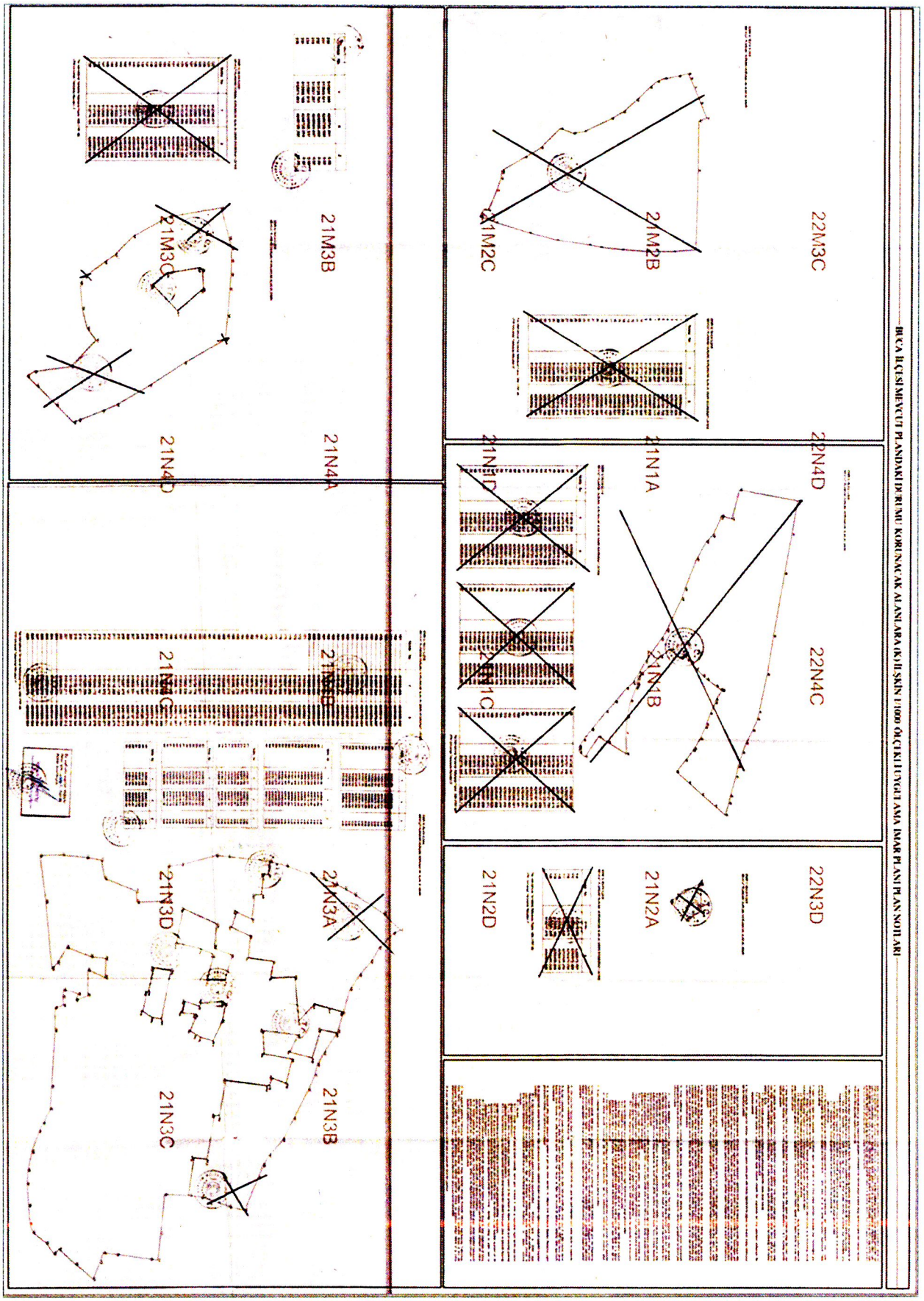
Deniz BEKTAŞ
Divan Kâtibi

Dolunay BAYER
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

Ali BOR
Divan Kâtibi

Fırat EROĞLU
Divan Kâtibi

M/E



Şekil 1 – 13.08.2021 tarih 05.950 sayılı Meclis Kararı İle Kabul Edilen Plan Notu Paftası

Anılan 01.03.2021 tarih ve 05.196 sayılı Meclis Kararı'nda "*Bu kapsamda yıkılıp yeniden yapılacak yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemleri, belirlenen usul ve esasların İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülmesini müteakip 5 yıl içerisinde sonuçlandırılır.*" hükmü yer almakta olup, söz konusu süre ilçemiz sınırları dahilinde 13.08.2021 tarihli 05.950 sayılı karar doğrultusunda 13.08.2026 tarihinde sona erecektir denilmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 27.03.2026 tarih ve 2933983 sayılı yazısı ile, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2026 tarih ve 04.316 sayılı kararı kapsamında; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarih ve 05.196 sayılı kararı doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.08.2021 tarih ve 05.950 sayılı kararı ile değişiklikle uygun görülerek onaylanan "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)" usul ve esaslarının ve uygulama hükümlerinin 15. Maddesinde yer alan yeni yapı ruhsatı işlemlerine yönelik tanımlanmış olan "5 yıl" sürenin "10 yıl" olarak düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliğinin, Sayın Meclisimizce değerlendirilerek karara bağlanması hususu tarafımıza iletilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi 09.03.2026 tarih ve 05.316 sayılı kararı.

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.105.04.316
Karar Tarihi : 09/03/2026

MECLİS KARARI

Meclisimizin 12/11/2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık – Hukuk – Deprem ve Afet – Kentsel Dönüşüm ve Konut Politikaları Komisyonlarına havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26/02/2026, Hukuk Komisyonunun 05/03/2026, Deprem ve Afet Komisyonunun 05/03/2026, Kentsel Dönüşüm ve Konut Politikaları Komisyonunun 06/03/2026 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 12/11/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen 12/11/2025 tarihli ve E.2750723 sayılı Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26/02/2026 tarihli toplantısında, Hukuk Komisyonumuzun 05/03/2026 tarihli toplantısında, Deprem ve Afet Komisyonumuzun 05/03/2026 tarihli toplantısında, Kentsel Dönüşüm ve Konut Politikaları Komisyonumuzun 06/03/2026 tarihli toplantısında incelendi.

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 Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapılara ilişkin olarak; planlı ve sağlıklı bir kentsel mekâna sahip olmasına karşın yapı stok'u olarak risk grubunda bulunan yerleşmelerin tespit edilerek bu bölgelerde yapı bazlı gerekli önlemlerin alınması, mevcut ruhsatlı yapıların yapılaşma haklarında, mevcut kitle ve gabarisinde herhangi bir kayıp olmadan yeniden yapılabilmesine yönelik plan ve uygulama çalışmalarında uyulacak usul ve esaslar İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01/03/2021 tarihli ve 05.196 sayılı Kararı ile uygun görülmüştür.

Bu doğrultuda İlçe Belediyelerince belirlenmiş olan *"Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar(K)"* sınırı içindeki yapıların yenilenmesine ilişkin yıkılıp yeniden yapılma sürecinin ekonomik koşullar nedeniyle henüz tamamlanamamış olması, İlçe Belediyelerinde söz konusu süreçlerin devam ettiğinin anlaşılması ve yaşanabilecek mağduriyetlerin engellenmesi amacıyla İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01/03/2021 tarihli ve 05.196 sayılı Meclis Kararı ile belirlenen usul ve esasların yeniden ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01/03/2021 tarihli ve 05.196 sayılı Meclis Kararında belirlenmiş olan usul ve esaslar ile yeni belirlenecek *"Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar(K)"* sınırlarına ilişkin iş ve işlemlerin belirlenmesine yönelik düzenlemeler incelenmiş olup, yapılan incelemeler ve İlçe Belediye Başkanlıkları tarafından anılan Meclis Kararı kapsamında hazırlanıp, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı makamınca muhtelif tarihlerde onanarak 16 ilçede yürürlüğe giren "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)" sınırları ve bu alanlarda yapılacak uygulamalara yönelik iş ve işlemleri belirleyen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notunun uygulanması sürecinde karşılaşılan sorunlara ilişkin açıklamalar dikkate alınarak;

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01/03/2021 tarihli ve 05.196 sayılı Kararı doğrultusunda, İlçe Belediye Meclislerince belirlenerek karara bağlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan *"Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)"* sınırı olarak belirlenen alanlarda, yeniden bir sınır belirlenmesine gerek kalmaksızın usul ve esaslar kapsamında Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülerek yürürlüğe girdiği tarih geçerli olacak şekilde sürdürülmesi,

E/Y

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.105.04.316
Karar Tarihi : 09/03/2026

MECLİS KARARI

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01/03/2021 tarihli ve 05.196 sayılı kararı doğrultusunda, *"Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)"* usul ve esaslarının ve uygulama hükümlerinin 15. Maddesinde yer alan yeni yapı ruhsatı işlemlerine yönelik tanımlanmış olan *"5 yıl"* sürenin *"10 yıl"* olarak düzenlenmesi ve bu doğrultuda daha önce onaylanmış olan *"Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)"* sınırları ve bu alanlarda yapılacak uygulamalara yönelik iş ve işlemleri belirleyen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notundaki 15. Maddede bulunan süreye ilişkin gerekli düzenlenmelerin ilçe belediyelerince hazırlanarak değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmesi,

Yeni *"Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)"* sınırlarının belirlenmesi halinde ve İlçe Belediye Başkanlıkları tarafından belirlenerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Makamınca onaylanan *"Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K-1)"* sınırlarının yeniden düzenlenmesi durumunda, bu Meclis Kararının alındığı tarihten itibaren ilçe Belediyelerince 31/12/2026 tarihine kadar gerekli tespitlerin yapılarak değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmesine ve söz konusu yeni sınır tespitlerinin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Makamınca onaylanmasıyla birlikte geçerlilik süresinin, 15. Maddesi kapsamında 5 yıl olarak değerlendirilmesi Komisyonlarımızca oybirliği ile uygun bulunmuştur. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Müşterek Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu Raporun, İmar ve Bayındırlık – Hukuk – Deprem ve Afet – Kentsel Dönüşüm ve Konut Politikaları Komisyonlarından geldiği şekilde kabulüne, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

Dr. Zafer Levent YILDIR
Meclis I. Başkan Vekili
Meclis Başkanı

Mustafa VATANSEVER
Divan Kâtibi

Sultan İPEKLİ AKSOY
Divan Kâtibi

Ceren TÜRER UYKAL
Yedek Divan Kâtibi

Gizem ÇETİNKAYA ÜLKER
Yedek Divan Kâtibi

Enes UĞUZ
Divan Kâtibi

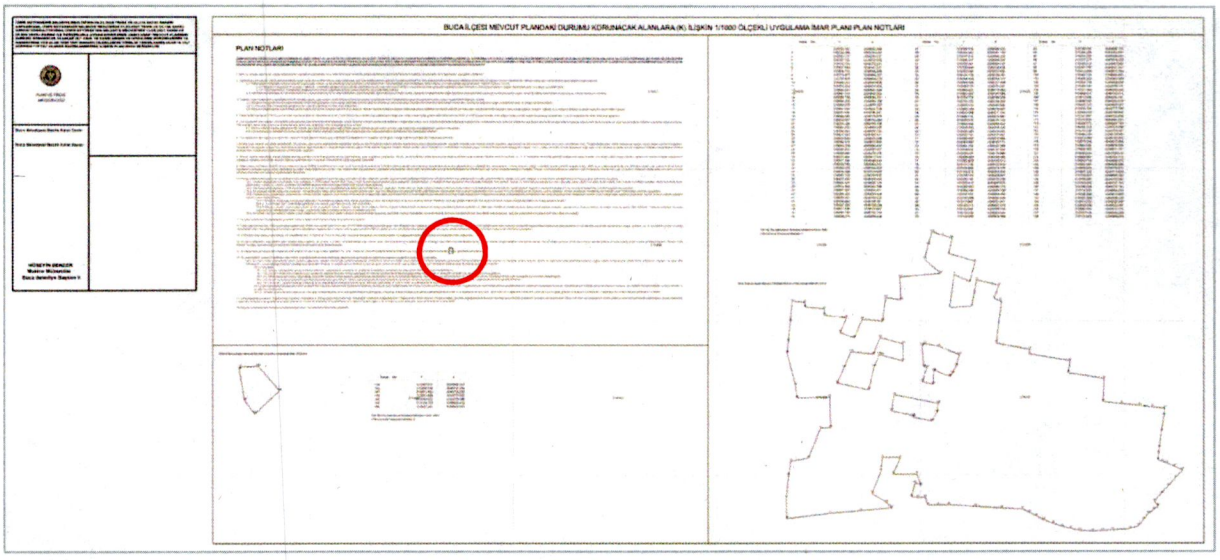
E/Y

SONUÇ VE ÖNERİ PLAN NOTLARI

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2026 tarih ve 04.316 sayılı kararı kapsamında; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarih ve 05.196 sayılı kararı doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.08.2021 tarih ve 05.950 sayılı kararı ile değişiklikle uygun görülerek onaylanan "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)" usul ve esaslarının ve uygulama hükümlerinin 15. Maddesinde yer alan yeni yapı ruhsatı işlemlerine yönelik tanımlanmış olan "5 yıl" sürenin "10 yıl" olarak düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliği hazırlanmıştır.

Mevcut 15. Numaralı plan notu: *"Bu kapsamda yıkılıp yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemleri, bu plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun görülmesine müteakip,* ***5 yıl*** *içerisinde sonuçlandırılır."*

Öneri 15. Numaralı plan notu: *"Bu kapsamda yıkılıp yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemleri, bu plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun görülmesine müteakip,* ***10 yıl*** *içerisinde sonuçlandırılır."* Şeklinde düzenlenmiştir.



Şekil 2 – Önerilen Plan Notu Değişikliği Pafta Örneği

Konunun Sayın Meclisimizce incelenmesi hususu arz olunur.

Ergin BORAZAN
Şehir Plancısı

Fevzi Uzay FAKIOĞLU
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Müdür V.