

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
2025 YILI MAYIS AYI TOPLANTISININ 1. BİRLEŞİMİNE AİT 02.05.2025 CUMA
GÜNÜ SAAT 16.00’da YAPILACAK OLAĞAN MECLİS GÜNDEMİ

I- MECLİSİN AÇILIŞI

II- BAŞKANLIK ÖNERGELERİNİN GÖRÜŞÜLMESİ

1- İzmir İli Buca İlçesi Kaynaklar Mahallesi 20202 ada 1 parsel ile ilgili “ Belediye Hizmet Alanı (Sosyo- Kültürel Tesis)” kullanım kararının “Özel Sosyal Tesis Alanı” kullanım kararına dönüştürülmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği istemine dair önerge.

2- İzmir İli Buca İlçesi Tınaztepe Mahallesi 7629 ada 1 parsel ile ilgili “Sağlık Tesis Alanı” kullanım kararının “Özel Sağlık Tesis Alanı” kullanım kararına dönüştürülerek imar hatlarının mülkiyete göre yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği istemine dair önerge.

3- İzmir İli Buca İlçesi Dumlupınar Mahallesi 8340 ada 1 parsel ile ilgili “Kreş” kullanım kararının “Özel Kreş” kullanım kararına dönüştürülmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği istemine dair önerge.

4- İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi 690 ada 11 no.lu toplam 1.446,21 m² alanlı parselin 07.07.2020 tarih onaylı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre “Yerleşik Alan” kullanım kararında, 12.09.2012 tarih onaylı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Yerleşik (Meskun) Alan” kullanım kararında, 16.09.2011 tarihinde onanmış olan İzmir – Buca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı” kullanım kararında, 29.08.1988 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Sanayi Alanı (Gazoz Fabrikası)” kullanım kararında kaldığından bahisle; planlar arasında tespit edilen uyumsuzlukların giderilmesi ve kent içerisinde kalmış sanayi alanının dönüştürülmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği istemine dair önerge.

5- Buca İlçesi, İnkılap Mahallesi, 412 ada, 34 parsel ile ilgili 512 sokağın Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 19/f maddesi kapsamında zemin katta ticaret kullanımı için yol boyu ticaret teşekkül etmiş olarak belirlenmesi istemine dair önerge.

6- Buca İlçesi, Atatürk Mahallesi, 7329 ada, 12 parsel ile ilgili 202/53 sokağın Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 19/f maddesi kapsamında zemin katta ticaret kullanımı için yol boyu ticaret teşekkül etmiş olarak belirlenmesi istemine dair önerge.

7- Müdürlüğümüz bünyesinde, Çevre kirliliğinin giderilmesi, çevrenin korunması, iyileştirilmesi ve temizlenmesinde kullanılmak üzere acilen “500 Adet 770 Litre Galvaniz Çöp Konteyner ” ine ihtiyaç duyulmaktadır. Mali imkanlarımızın yetersizliği sebebiyle temin edilemeyen “500 Adet 770 Litre Galvaniz Çöp Konteyneri” satın alınabilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’ndan, Bakanlığın uygun gördüğü miktarda yardım talebinde bulunulmasına; Belediyemiz adına yardımla ilgili konularda Belediye Başkanımız Mimar Görkem DUMAN’a yetki verilmesine, yardımın tarafımıza tahsisi yapıldığı takdirde; Belediye Başkanı veya Belediye Başkanının görevlendireceği bir yetkili tarafından teslim alınmasına, alınan yardımın maksadı doğrultusunda kullanılmasına; yardımla ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na verilen taahhütname hükümlerinin yerine getirilmesine ve Bakanlıkça istenen bütün bilgi ve belgelerin gönderilmesi hususunda bir karar alınması istemine dair önerge.

8- İzmir İli, Buca İlçesi, Kaynaklar Mahallesi, 20215 ada 18 parsel'de 796,35 m² yüzölçümlü taşınmazın, 733/1200 (486,44) m²'si Belediyemiz adına kayıtlıdır. Taşınmazın 309,91 m²'lik hissedarı olan vatandaşımızın; dilekçesine istinaden; Belediyemiz Meclisinin 04.01.2021 tarih ve 2021/16 sayılı kararı ile "486,44 m²'lik Belediye hissesinin, bölgenin gelişmeye açık olması ve yine arsa payında Belediyemiz hissesinin fazla olması nedeniyle satın alma talebi red edilmiş olup vatandaş talebi üzerine yapılacak bir işlem bulunmamıştır." cevabı bildirilmiştir. Ancak; tekrar yapılan vatandaş talebi nedeniyle; Belediyemiz adına kayıtlı 486,44 m²'lik hissenin, 3194 sayılı kanununun 17. maddesine satılması hususunda; 5393 sayılı Belediye yasasının 18. maddesinin (e) bendi gereğince karar alınması istemine dair önerge.

9- Yapı kayıt belgesi olan, Belediyeye ait taşınmazların anılan yasa kapsamında satışına ilişkin usul ve esaslar Belediyesince belirleneceğinden, Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların imar planlarının hayata geçirilebilmesi açısından kritik önemde olduğu, kentimizin afetler karşısında dirençli olmasında katkı sağlayacak kamu mülklerinin satılmaması gerektiği değerlendirildiğinden, hak sahiplerinin 01.07.2025 tarihine kadar yapılan başvurularının değerlendirileceği, bu tarihten sonra yapılan başvuruların ise reddedileceği yönünde uygulama süreçlerini yönlendirecek karar alınması istemine dair önerge.

10- Buca Belediyesi olarak paydaşı olduğumuz “ORTAK – Belediyeler Arası Uzmanlık Diyaloğunu Teşvik Etmeye Yönelik Türk-Alman Girişimi” projesi kapsamında, 5-8 Mayıs 2025 tarihleri arasında Almanya’nın Essen kentinde gerçekleştirilecek olan ağ kurma toplantısı dört (4) gün süreyle düzenlenecektir. Bu çalışma doğrultusunda etkinliğe katılım kapsamında oluşacak konaklama ve ulaşım giderleri belediyemiz bütçesinden karşılanmayacak olup, ilgili giderler Stiftung Mercator tarafından proje bütçesinden karşılanacaktır. Bu kapsamda, Engagement Global tarafından gönderilen davet üzerine belediyemizi temsilen etkinliğe katılarak gerekli iş ve işlemleri yürütmek üzere Araştırma ve Geliştirme Müdür V. Özkan KALMAZ’ın Almanya’nın Essen kentinde proje için görevlendirilmesi istemine dair önerge.

11- Üzüm Kent İmar ve İnşaat Sanayi Teknik Hizmetler Anonim Şirketi'nin yazısı ile, Mülkiyeti Belediyemize ait olan Buca İlçesi 7758 ada 2 parsel, Kozağaç Mahallesi 223 sokak

No:34 adresinde bulunan Buca Çarşı'nın 1. katında yer alan 108 ve 109 numaralı bağımsız bölümlerin ofis olarak kullanılmak üzere sermayesinin %100'ü idaremize ait olan Üzüm Kent İmar ve İnşaat Sanayi Teknik Hizmetler Anonim Şirketi'ne 7 yıl süre ile intifa hakkı verilmesi ve bedelinin de Asliye Ticaret Mahkemesince belirlenecek 7 yıl intifa hakkı bedeli kadar Üzüm Kent İmar ve İnşaat Sanayi Teknik Hizmetler Anonim Şirketi'ne sermaye artışı sağlanması talep edilmektedir. Kozağaç Mahallesi 223 sokak No:34 adresinde bulunan Buca Çarşı'nın 1. katında yer alan 108 ve 109 numaralı bağımsız bölümlerin ofis olarak kullanılmak üzere 7 yıl süreyle intifa hakkı verilmesi ve bedelinin de Asliye Ticaret Mahkemesince belirlenecek 7 yıl intifa hakkı bedeli kadar Üzüm Kent İmar ve İnşaat Sanayi Teknik Hizmetler Anonim Şirketi'ne sermaye artışı sağlanması istemine dair önerge.

12- Günümüz ekonomik şartları itibarı ile şirketimizi kalkındırmak ve istikrarlı bir şekilde büyümesini sağlamak, Buca halkına daha kaliteli hizmet ederek markalaşmak amacıyla; Şirketimizin işletme ihtiyaçları kapsamında her türlü ihtiyaçlarda kullanılabilir kısa orta ve uzun vadeli nakdi ve gayri nakdi TL para cinsinden yapacağı muhtelif alımlarda ihtiyaç duyabileceği borçlanmalar için 35.000.000,00TL kredi kullanılmasına, şirket adına ihtiyaçları kapsamında kullanılmak üzere kredi kartı alınmasına, Buca İmar ve İnşaat Sanayi Teknik Hizmetler A.Ş.'nin borçlanma için özel veya kamu bankalarından banka referans mektubu, banka teminat mektubu, çek karnesi temininde Belediyemiz kefaleti ile Buca Belediye Başkanlığınca müteselsil kefil olunması için Buca Belediye Başkanı Görkem DUMAN' ın yetkili kılınması istemine dair önerge.

13- Buca İmar ve İnşaat Sanayi Teknik Hizmetler Anonim Şirketi'nin yazısı ile mülkiyeti Belediyemize ait olan 52156 ada 17 parselde (Eski Parsel No: 1152) kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan Kaynaklar Merkez Mahallesi Öğretmen Mustafa Balcı Sokak No:1- 5. B.B. adresinde kayıtlı işyerinin uygun görülmesi halinde 5 yıl süre ile intifa hakkı tesisi ve bedelinin de Asliye Ticaret Mahkemesince belirlenecek 5 yıllık intifa hakkı bedeli kadar Buca İmar ve İnşaat Sanayi Teknik Hizmetler Anonim Şirketi'ne sermaye artışı sağlanması talep edilmektedir. Buca İlçesi Kaynaklar Merkez Mahallesi Öğretmen Mustafa Balcı Sokak No:1- 5. B.B. adresinde kayıtlı işyerinin uygun görülmesi halinde 5 yıl süre ile intifa hakkı tesisi ve bedelinin de Asliye Ticaret Mahkemesince belirlenecek 5 yıllık intifa hakkı bedeli kadar Buca İmar ve İnşaat Sanayi Teknik Hizmetler Anonim Şirketi'ne sermaye artışı sağlanması istemine dair önerge.

14- İzmirgaz'ın 25.04.2025 tarih ve 2025GDN7775 sayılı yazısında bahsi geçen hususlar doğrultusunda Buca İlçe sınırları içerisindeki binanın mimari yapısı gereği hava atık gaz baca sistemlerinin kullanılmasının zaruri olduğu binalarda, kombi tipine uygun ortak baca sistemi, binanın dış yüzeyinden ve balkonlarından geçirilerek tasarlanmalı, yaşam alanlarında herhangi bir baca bağlantı girişi bulunmamalıdır. Sisteme bağlanan tüm cihazların sızdırmazlık testlerinin yapılması, karbonmonoksit cihazı bağlanması ve kurulan sistemin her yıl Akredite kuruluşlar tarafından kontrollerinin yapılması zorunluluğu belirtilmiştir. Mimari yapısı gereği hava atık gaz baca sistemi kullanılmasının zaruri olmayan binalarda C tipi (hermetik) cihazların baca çıkışları CE sertifikasyonuna sahip orijinal baca setleri ile dış ortama atılabileceği yönünde konunun değerlendirilerek karar alınması istemine dair önerge.

15- Belediyemiz ile Cevdet İnci Eğitim Vakfı arasında; eğitim, sosyal sorumluluk, kültürel ve toplumsal gelişim projeleri yürütmek amacıyla ortak hizmet projeleri geliştirilmesi planlanmaktadır. Söz konusu protokol ile taraflar; ortak projeler yürütme, kaynakları paylaşma, eğitim ve kültür hizmetleri sunma, dış kaynaklı projelere birlikte başvurma ve gönüllü çalışmaları destekleme gibi alanlarda iş birliğini resmileştirmeyi amaçlamaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 75. maddesinin (c) bendi uyarınca, "Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflarla ortak hizmet projeleri gerçekleştirmek amacıyla protokol yapılabilmesi mümkündür." hükmü yer almaktadır. Cevdet İnci Eğitim Vakfı, 23.06.2008 tarihli ve 2008/13848 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile vergi muafiyeti tanınan vakıflar arasında yer almaktadır. Bu kapsamda, Belediyemiz ile Cevdet İnci Eğitim Vakfı arasında Ek'teki protokolün kabulü istemine dair önerge.

III- KOMİSYONDAN GELEN RAPORLARIN GÖRÜŞÜLMESİ

1- Buca İlçesi, Barış Mahallesi, 6070 ada, 11 parsel ile ilişkin 299 sokağın Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19/f maddesi kapsamında zemin katta ticaret kullanımı için yol boyu ticaret teşekkül etmiş olarak belirlenmesi istemi incelenmiş olup;

İmar ve Bayındırlık, Hukuk, Esnaf ile Çevre ve Sağlık Komisyonlarınca oy birliği ile **KABULÜNE** dair rapor.

2- Buca ilçe bütününde yer alan ağır ve orta hasar kaydı bulunan yapıların dönüşümünün sağlanması, yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi, can ve mal güvenliğinin sağlanabilmesi hedefleri doğrultusunda Buca ilçe sınırları bütününde geçerli olmak üzere sürdürülecek imar iş ve işlemlerinin **"31.12.2025 tarihine kadar geçerli olmak kaydıyla, Buca ilçe sınırları bütününde, 30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan deprem sonrasında 7269 sayılı Kanun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilen ruhsatlı yapıların, can ve mal güvenliği açısından dönüşümlerinin ivedilikle yapılması amacıyla, yapıların dönüşümüne ilişkin yapılacak olan yeni inşaat ruhsatı müracaatlarında, bu binalarda yapı ruhsatı ve eki mimari projesinden hesaplanan toplam yapı inşaat alanına %20 ilave edilir. Yeni yapılacak yapılarda, toplam yapı inşaat alanına ilave edilen %20 artışın ruhsat eki ve mimari projesinde belirlenen kat adedinden 2 kat fazla olarak kullanılabilmesi gibi, taban alanında da kullanılabilir. Ancak taban alanı, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile parsel alanının %60'ını geçemez."** şeklinde belirlenen esaslar doğrultusunda yürütülmesi hususunun değerlendirilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu kapsamında karar alınması istemi incelenmiş olup;

Buca ilçe bütününde yer alan 7269 sayılı Kanun kapsamında ağır ve orta hasar kaydı bulunan yapıların dönüşümünün sağlanması, yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi, can ve mal güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 04.226 sayılı Kararı doğrultusunda; **"Buca İlçe sınırları içerisinde, 30 Ekim 2020 yılında yaşanan deprem sonrasında 7269 sayılı Kanun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilen ruhsatlı yapıların, can ve mal güvenliği açısından dönüşümlerine ilişkin yürütülen yeni yapılaşmalarda, mevcut yapının ruhsatı ve eki mimari projesinden hesaplanan toplam yapı inşaat alanına %20 ilave edilmesi, toplam yapı inşaat alanına ilave edilen %20**

*artışın ruhsat ve eki mimari projesinde belirlenen kat adedinden 2 kat fazla olarak kullanabileceği gibi, taban alanında da kullanabileceği, ancak taban alanı yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile parsel alanının %60'ını geçemeyeceği hükmü çerçevesinde, İzmir 2. İdare Mahkemesinin 21.11.2024 tarih ve 2024/1663 sayılı kararının ilçe belediyelerine dağıtımının yapıldığı 16.01.2025 tarihinden önce yapılmış olan inşaat ruhsatı başvuruları ile seviyesine bakılmaksızın mahkeme kararıyla durdurulmuş olan inşaatlara ilişkin iş ve işlemler tamamlanır. 31.12.2025 tarihine kadar geçerli olmak kaydıyla bu hükümler çerçevesinde yeni inşaat ruhsatı düzenlenebilir.” şeklinde belirlenen esaslar doğrultusunda yürütülmesi hususunun **İmar ve Bayındırlık ile Kentsel Yenileme ve Kentsel Dönüşüm Komisyonlarınca** oy birliğiyle **KABULÜNE** dair rapor.*

IV- KOMİSYONLARA HAVALLE EDİLEN, HENÜZ KARARA BAĞLANAMAYAN ÖNERGELERİN GÖRÜŞÜLMESİ

1- Mülkiyeti Belediyemize ait 38232 ada, 11 parsel, A -8 (Sekiz) Kat (3194 sayılı kanununun 18. maddesine tabi) imar durumlu yapı kayıt belgeli taşınmazın, 7143 sayılı Vergi Ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına ilişkin Kanununun 16.maddesi hükmü gereğince satışının yapılması istemi.

2- İzmir Büyükşehir Belediyesince 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun Ek-3. Maddesi kapsamında "Kırsal mahalle veya Kırsal Yerleşik Alan" belirlenmesine yönelik alınan meclis kararlarına ilişkin işlem yürütülmesine esas İZSU Genel Müdürlüğünce kırsal mahalle tespiti yapılan mahallelerde, uygulama aşamasında kırsal nitelik taşıdığına yönelik tereddütlerin oluştuğu, uygulamaların yürütüleceği sınırlarda muğlaklıklar bulunduğu ve söz konusu kanunun ilgili maddesinin uygulanmasına yönelik iş ve işlemlerde sorunların yaşandığı belirtilerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2024 tarih 04.1257 sayılı kararı ile Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Tespitine İlişkin İlke ve Esaslar'ın belirlendiği ve bu kapsamda yürütülecek iş ve işlemlerde ekte iletilen meclis kararı ve ekinde yer alan Esaslara'a uygun olarak düzenlenmesi ve bu doğrultuda alınmış meclis kararlarına yönelik sınır ve koordinat özeti eklerinin hazırlanarak meclis kararı ile iletilmesine yönelik talep kapsamında İlçemiz, Yıldızlar Mahallesiine ilişkin düzenlenen kırsal yerleşik alan tespitine dair hazırlanan koordinatlı harita yazımız ekinde gönderilmekte olup konuya ilişkin karar alınması istemi.

3- İzmir İli, Buca İlçesi, Tınaztepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 7678, 7679, 7680, 7681, 7682, 7683 numaralı adaların muhtelif parsellerini kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2024 tarih 04.320 sayılı kararı ile uygun görülerek 27.03.2024 tarihinde onaylandığı, işbu plana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 'ne ilişkin plan paftaları, plan açıklama raporu ve ilgili bilgi ve belgeleri içeren plan başvuru dosyasının değerlendirilerek karara bağlanması istemi.

4- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği dosyası ile tapunun Buca ilçesi, Kocatepe mahallesi, 38892 ada 3 numaralı parsel üzerinde "Özel Sosyal Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği istemi.

5- 03.01.2025 tarih ve 2025/17 sayılı Meclis kararı ile onaylanan Teftiş Kurulu Müdürlüğü Görev, Yetki ve Çalışma Esaslarına Dair Yönetmeliğin iptal edilerek, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğünce uygun görülen Yönetmelik Taslağı'nın 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (m) fıkrası gereğince görüşülerek karara bağlanması istemi.

6- Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50110 ada 1 parselin imar hattının mülkiyet sınırlarına göre uyumlu hale getirilmesi ve parselde yer alan 10 metrelik taşıt yolu kullanımlarının kaldırılarak yeniden düzenlenmesi amaçlı imar planı değişikliği istemi.

V- BELEDİYEMİZ 2024 MALİ YILI KESİN HESABININ GÖRÜŞÜLÜP KARARA BAĞLANMASI

VI- MECLİS ÜYELERİ TARAFINDAN VERİLECEK ÖNERGELERİN GÖRÜŞÜLMESİ

VII- DİLEK VE TEMENNİLER

VIII- II. BİRLEŞİMİN GÜN VE SAATİNİN TESPİTİ