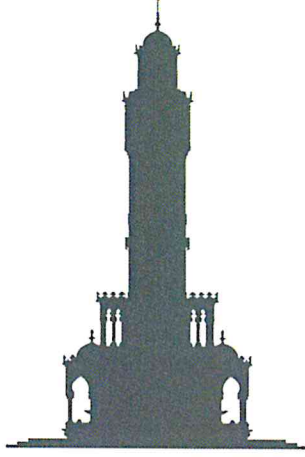


T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU'NUN, 5998 SAYILI KANUN İLE
DEĞİŞİK 73. MADDESİNE GÖRE BAKANLAR KURULU KARARI İLE
İLAN EDİLEN VE BELEDİYEMİZ YETKİSİNDE YÜRÜTÜLEN
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARINDAKİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA
PLAN NOTU İLAVESİNE İLİŞKİN
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Zeliha Demirel Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Semih SARGIN Şehir Plancısı


Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

III. Plan Gerekeçesi:

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun, 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. Maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan sınırları içerisinde hak sahipleri ile uzlaşa sağlayarak, yerinde dönüşümü gerçekleştirmek üzere tüm çalışmalar belediyemiz Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir.

01.10.2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Genel İlkeler" başlıklı 5. maddesinin 8. fıkrasında; "22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz..." hükmü ile "Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 22. maddesinde; "(1) 5inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde; ...1) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları, katlar alanına dahil edilmez." hükmü, 25.07.2019 tarihli ve 30842 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Yönetmeliğin yürütmeyi durdurma verilen hükümlerine ilişkin olarak yargı kararları uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişiklik yapılmış ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 22. maddesinin "I" bendi "Bağımsız bölüm net alanının %10'unu geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, katlar alanına dâhil edilmez." şeklinde değiştirilmiştir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan sınırları içerisinde mevcut imar planı kararları gereğince, ilgili yasa ve Belediye Meclisi Kararı ile belirlenen Uygulama Esasları kapsamında uzlaşma sağlanan hak sahipleri ile sözleşmeler imzalanmakta ve kişilerin inşaat haklarına karşılık olmak üzere Belediyemizin anahtar teslimi esasları ile vermeyi taahhüt ettiği projeler hayata geçirilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin mekânsal, sosyal, fiziksel ve ekonomik boyutları ile uzun süreli projeler olması nedeniyle, uzlaşma görüşmelerinin yapıldığı süreç içerisinde imar mevzuatında yapılan değişiklikler, uzlaşa esasları ile yürütülen çalışmalarda sorun yaratmaktadır. Kat karşılığı inşaat yapımı ihaleleri öncesinde noter aracılığı ile düzenlenen kura neticesinde hak sahibinin bağımsız biriminin olduğu katların yapılamaması durumu söz konusu olmaktadır.

Bu kapsamda, yerinde dönüşüm ve uzlaşma esaslarıyla yürütülerek uygulama aşamasına gelen projelerin hayata geçebilmesi, Belediyemizin hak sahiplerine sözleşme karşılığı vermiş olduğu taahhütleri yerine getirilebilmesi ve %100 uzlaşa esasları ile devam eden kentsel dönüşüm projelerinin geçen yıllar içerisindeki imar mevzuatı değişikliklerinden etkilenmemesi amacıyla; projelerde yürütülecek iş ve işlemlerin; projelerin hazırlandığı, fizibilitesinin yapıldığı ve bu doğrultuda gerekli Meclis ve Encümen kararlarının alındığı dönemdeki mevzuat koşullarının dikkate alınarak değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Şekil 2: Örnekköy ve Uzundere Kentsel Dönüşüm Projelerinin kronolojisi

ÖRNEKKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

- 10.09.2012: Bakanlar Kurulu'nun 2012/3705 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edildi.
- 10.10.2012: 28437 sayılı Resmi Gazetede Kentsel Dönüşüm ilanı yayımlandı.
- 10.06.2015: Belediye Meclisimizin 05.606 sayılı kararı ile Uygulama Esasları onaylandı.
- 25.06.2015: Belediye Encümenimizin 01.661 sayılı kararı ile Dönüşüm Parametreleri onaylandı. (Bu tarihte geçerli olan Yönetmelik koşulları doğrultusunda)
- 02.07.2015: Belediye Encümenimizin 01.692 sayılı kararı ile Hak Sahibi Uzlaşma Sözleşmesi onaylandı.
- 01.07.2015: Uzlaşma görüşmelerine başlandı.
- 23.02.2017: Belediye Encümenimizin 01.209 sayılı kararı ile uzlaşmama hak sahipleri için kamulaştırma kararı alındı.
- 17.03.2017: Tapu devirlerine başlandı.
- 08.12.2017: 130 konut 13 iş yerini kapsayan 1. Etap konut kuraları çekildi.
- 28.12.2018: 1. Etap ihalesi yapıldı.
- 06.02.2018: 1 Etap yer teslimi yapılarak inşaatına başlandı.
- 11.06.2018: 150 konut ve 11 işyeri için 2. Etap kuraları çekildi.
- 06.09.2018: 2. Etap ihalesi yapıldı ancak teklif alınmadı.
- 11.10.2018: 2. Etap ihalesi 2. kez yapıldı ancak teklif alınmadı.
- 09 Ocak 2019: 580 Konut 52 İşyeri için 3. Etap konut kuraları çekildi.
- 09.05.2019: 3. Etap ihalesi yapıldı ancak teklif veren olmadı.
- 19.03.2019: 224 konut için 4. Etap konut kuraları çekildi.
- 25.07.2019: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değişti.

UZUNDERE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

- ✓ Belediye Meclisinin Alan Sınırı Kararı _ 14.10.2011
- ✓ Bakanlar Kurulu Kararı _ 24.07.2012
- ✓ Alan Sınırının Resmi Gazetede Yayımlanması _ 09.09.2012
- ✓ Uygulama Esasları_ 14.06.2013 tarih 05.860 sayılı Meclis Kararı
- ✓ Kamulaştırma Kararı _ 25.07.2013 tarih ve 565 sayılı Encümen Kararı
- ✓ Komisyonların kurulması _ 15.07.2013
- ✓ Dönüşüm Parametreleri _ 25.07.2013 tarih ve 566 sayılı Encümen Kararı (Bu tarihte geçerli olan Yönetmelik koşulları doğrultusunda)
- ✓ Hak Sahibi Uzlaşma Sözleşmesi _ 01.08.2013 tarih ve 591 sayılı Encümen Kararı
- ✓ Kentsel tasarım ve mimari avan projelerin hazırlanması_2012_2013
- ✓ Proje tanıtımının yapılması ve uzlaşma görüşmelerinin başlaması_25.07.2013
- ✓ Tüm alan alt yapı ve üst yapı uygulama projelerinin alınması _16.05.2016 (4734 sayılı kamu ihale kanunu 13/a kapsamında)
- ✓ Karabağlar ilçe belediyesinden imar kanununun 26.maddesi kapsamında ruhsat ön onaylarının alınması_ 28.06.2016
- ✓ I.ETAP 11183 ve 11185 ada ruhsatlarının alınması_ 14.04.2016
- ✓ I.ETAP 2886 sayılı yasa kapsamında kat karşılığı anahtar teslimi ihalesi_01.09.2016
- ✓ Alan bütününde alınan ihale Kararı_16.03.2018 tarih ve 387 sayılı Meclis Kararı
- ✓ I.ETAP Anahtar teslimi_15.07.2018
- ✓ II.ETAP 11182 ve 11184 ada ruhsatlarının alınması_23.10.2017
- ✓ II.ETAP 2886 sayılı yasa kapsamında kat karşılığı anahtar teslimi ihalesi_25.01.2018
- ✓ III.ETAP 11187, 11198 ve 1117 ada ruhsatlarının alınması_05.06.2018
- ✓ III.ETAP 2886 sayılı yasa kapsamında kat karşılığı anahtar teslimi ihalesi_04.10.2018_09.05.2019
- ✓ Uzlaşma _ 2013-2019_ %98
- ✓ Tapu devirleri_ 2013-2019_ %93
- ✓ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değişti_ 25.07.2019

Izmir Büyükşehir Belediyesi İmar Denetim Dairesi Başkanlığının 20.11.2019 tarih E.280065 sayılı görüşünde:

“Danıştay 6. Dairesinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin dava konusu edilen bazı maddelerinin yürütmesinin durdurulmasına ilişkin 12.07.2018 tarihli ve 2017/4840, 2017/7567, 2017/4783, 2017/4842 sayılı Kararları ve söz konusu kararların itirazına ilişkin Danıştay İdarî Dava Daireleri Kurulu'nun 16.05.2019 tarihli ve YD İtiraz No:2019/486, 2019/487, 2019/489 ve 2019/342 sayılı Kararları doğrultusunda 25.07.2019 tarihli 30842 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Yönetmeliğin yürütmeyi durdurma verilen hükümlerine ilişkin olarak yargı kararları uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişiklik yapılmış ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 22. maddesinin "I" bendi 'Bağımsız bölüm net alanının %10'unu geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, katlar alanına dâhil edilmez' şeklinde değiştirilmiş olup, yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinden söz konusu giriş holleri, kat holleri ve asansör önü sahanlıklarının emsale (katlar alanına) dahil edilmesi gerektiğinin anlaşıldığı” belirtilmiştir.

IV. Plan Kararları

Bu kapsamda; Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 08.11.2019 tarihli ve E.269375 sayılı yazısı doğrultusunda, mevcut imar planı kararları ve meclis kararlarına istinaden yerinde dönüşüm/uzlaşma esasları ile hazırlanan projelerin; dönüşüm çalışmaları süreci içerisindeki imar mevzuatı değişikliklerinden etkilenmemesi için; "5393 sayılı Belediye Kanunu'nun, 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. maddesine göre Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen ve belediyemiz yetkisinde yürütülen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırları içerisinde inşa edilecek olan yapılarda; bulunduğu katın brüt alanının %15'ini geçen giriş holleri, kat holleri ve asansör önü sahanlıkları emsale dahil edilir." ifadesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına plan notu olarak ilave edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

PLAN NOTU:

- 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun, 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. maddesine göre Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen ve belediyemiz yetkisinde yürütülen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırları içerisinde inşa edilecek olan yapılarda; bulunduğu katın brüt alanının %15'ini geçen giriş holleri, kat holleri ve asansör önü sahanlıkları emsale dahil edilir.