

**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**



Meclis Karar No :05432  
Meclis Karar Tarihi :11.04.2022

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

MAYIS 2022

Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

  
Mustafa Tunç SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



## İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

### İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

#### **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 EKİBİ**

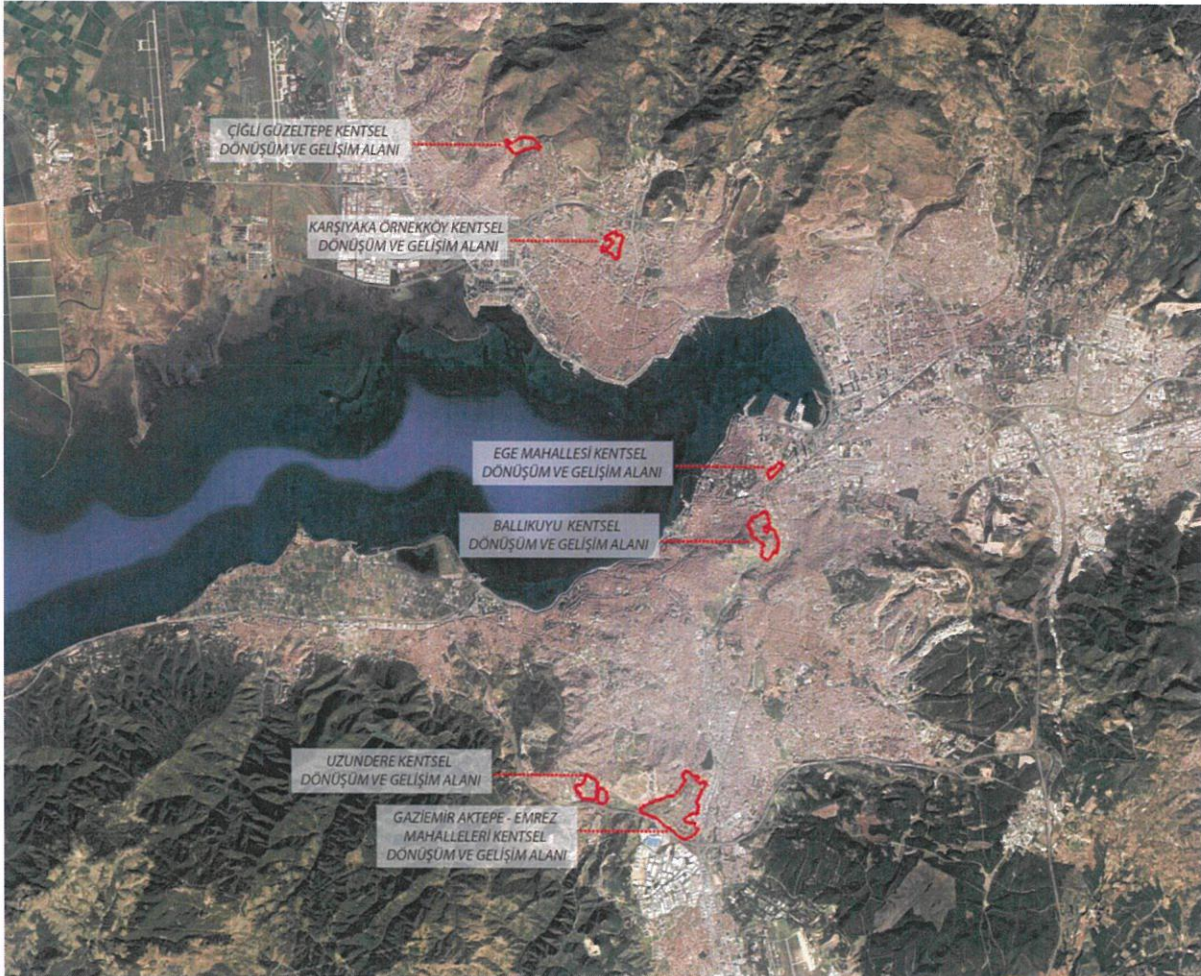
Yağmur Han ŞENEL	Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı V.
Sevil MİSİSOĞLU	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürü V.
Semih SARGIN	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Şefi
Bayram Barış YURDAKUL	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü
Mehmet GENÇ	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

## **I. Planın Konusu:**

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 07.03.2022 tarihli ve 652084 sayılı yazısı doğrultusunda, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında (Bakanlar Kurulu) Cumhurbaşkanlığı Kararı'nın Resmi Gazete de yayınlanması ile ilan edilen ve tüm aşamaları Belediyemiz tarafından yürütülen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanları içinde sürekliliği sağlamak amacıyla uygulanmak üzere; "30.09.2017 tarih, 30196 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girmesinden önce 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında (Bakanlar Kurulu) Cumhurbaşkanlığı Kararı'nın Resmi Gazete de yayınlanması ile "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan edilen alanlarda, Belediye tarafından yapılacak yeni inşaatların yapı ruhsat işlemleri, 01.10.2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." şeklinde plan notu ilavesi hazırlanmıştır.

## **II. Planlama Alanı:**

Bu plan notu; 30.09.2017 tarih, 30196 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girmesinden önce 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 Sınırlarını kapsamaktadır.



Şekil 1: İzmir İli Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarının Uydu Görüntüsü

### **III. Plan Gerekçesi:**

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 uzlaşma sağlayarak, yerinde dönüşümü gerçekleştirmek üzere tüm çalışmalar belediyemiz Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir.

Belediyemizce yürütülen dönüşüm çalışmalarında, hak sahipleri proje alanında yer alan zemin üstü taşınmazları (yapı, müstemilat, ağaç vb) ve arsalarına karşılık hak ettikleri imar hakları (m<sup>2</sup>) toplamında 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi çerçevesinde projeye dahil olmaktadır. Projenin altyapı ve üstyapı maliyetleri, proje alanı ve çevresinde yapılan araştırmalar dâhilinde gerçekleştirilecek piyasa oranları göz önünde tutularak hak sahipleri ve yatırımcılar için dönüşüm projesi kapsamında paylaşım modeli belirlenmektedir. Projenin ana ilke kararlarını oluşturan uygulama esaslarının ve projeye göre belirlenen paylaşım oranının, Belediye Meclis ve Encümen Kararları ile onaylanması neticesinde, bu esaslar çerçevesinde uzlaşma görüşmeleri başlatılmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinin tamamlanmasının ardından Belediye adına tapu devir işlemlerini gerçekleştirip imar uygulama işlemini tamamlayarak, proje alanını yapım ihalesine hazır hale getirmektedir. Bu modelde, hak sahipleri ve yatırımcı arasında doğrudan bir ilişki kurulmamakta olup her iki tarafta İzmir Büyükşehir Belediyesi'ni muhatap almaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi, dönüşüm alanı bütününde proje paylaşım modelin hazırlanması, paylaşım oranlarının tespiti, uygulama etapları halinde yapım stratejisinin belirlenmesi, alt yapı hizmetleri ve çevre düzenlemesinin alan genelinde sürdürülebilir olarak tamamlanmasını sağlamaktadır.

Hak sahipleri uzlaşma görüşmelerinde, projenin uygulama esasları gereğince belirlenen hakları üzerinden Belediye ile sözleşme imzalamaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçebilmesi ve sürdürülebilir olması için projenin başında belirlenen esasların, inşaat haklarında eşitliğin ve sürekliliğinin sağlanması gerekmektedir.

Uzlaşma sağlanarak yapım aşamasına geçen etaplarda, hak sahipleri ile inşaat hakları üzerinden sözleşme imzalandıktan sonra projede geriye kalan inşaat alanı üzerinden 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında kat karşılığı ihaleye çıkmakta ve inşaat yapım süreci tamamlanan etaplarda "yapı kullanma izin belgesi" alınarak hak sahipleri adına kat mülkiyeti tapuları tescil edilmektedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi kentsel dönüşüm alanlarında yürüttüğü çalışmalarda kendisi adına bir pay almamaktadır.

Yukarıda açıklanan süreç içerisinde imar mevzuatında değişiklikler yapılması durumunda, projelendirilen inşaat alanı ve bu alana göre hak sahipleri ile yatırımcı arasında paylaşım oranı değişmekte, netice itibarı ile projenin sürdürülebilirliği sağlanamamaktadır.

Bu durum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından da değerlendirilmiş ve 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen dönüşüm çalışmaları için 30/9/2017 tarih, 30196 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği revizyonunda; "GEÇİCİ MADDE 3

başlığında; (3) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." hükmü getirilmiştir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmaları 6306 Sayılı Kanun ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında yürütüldüğü hususu ve Belediyemizce kentsel dönüşüm alan ilan tarihindeki mevzuat hükümleri doğrultusunda belirlenen esaslar ve ilkelerin hayata geçirilebilmesi göz önünde bulundurularak; 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 3. Maddesi ile sağlanan koşulların, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında yürütülmekte olan kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde uygulanması için; "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında (Bakanlar Kurulu) Cumhurbaşkanlığı Kararı'nın Resmi Gazete de yayınlanması ile "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan edilen alanlarda, Belediye tarafında yapılacak yeni inşaatların yapı ruhsat işlemleri, 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." hükmünün Belediyemizce çalışmaları yürütülen Uzundere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, Gaziemir Aktepe Emrez Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, Ballıkuyu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ve Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı sınırları için plan notu olarak eklenmesi hususu talep edilmektedir.

#### **IV. Plan Kararları**

Bu kapsamda Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 07.03.2022 tarihli ve 652084 sayılı yazısı doğrultusunda, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında (Bakanlar Kurulu) Cumhurbaşkanlığı Kararı'nın Resmi Gazete de yayınlanması ile ilan edilen ve tüm aşamaları Belediyemiz tarafından yürütülen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanları içinde sürekliliği sağlamak amacıyla uygulanmak üzere; "30.09.2017 tarih, 30196 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girmesinden önce 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında (Bakanlar Kurulu) Cumhurbaşkanlığı Kararı'nın Resmi Gazete de yayınlanması ile "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan edilen alanlarda, Belediye tarafından yapılacak yeni inşaatların yapı ruhsat işlemleri, 01.10.2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." şeklinde plan notu getirilmiştir.