



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-23444165-045.01-885056
Konu : Çiğli İlçesi, ████████ Ada, █ Parsel, ████████ Ada, █
Parsel ve ████████ Ada, █ Parselin Otopark
İhtiyaçları

26.08.2022

ÇİĞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 19.07.2022 tarihli ve E-19894576-754-4765/9004 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazınız ile;

1- Çiğli İlçesi, Ahmet Efendi Mahallesi, ████████ ada, █ parsel için;

28.04.2022 tarih ████████ sayılı ön onay başvurusu yapılan adı geçen parselin bitişik nizam 3 kat olup meskun alan içinde kaldığı, yola sıfır olan söz konusu parselin cephe genişliğinin 7.99 metre olduğu, ön onay başvurusu ekinde sunulmuş olan projede 3 katın tek bağımsız bölüm olarak çözüldüğü ve bahsi geçen bağımsız bölümün 313.83 m² olduğu, parselin bitişğinde bulunan █ ve █ parselin arşiv kayıtlarında yapılan incelemelerde █ parsel için herhangi bir yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesinin olmadığı, sadece yapı kayıt belgesinin bulunduğu ve yapının bodrumsuz olduğu, █ parsel için ise 10.06.2021 tarihli ████████ Bülten No'lu ve 10.06.2021 tarihli ████████ Bülten No'lu Yeni Yapı Ruhsatlarının düzenlendiği ancak herhangi bir yapı kullanma izin belgesine rastlanmadığı, yapının bodrum katının olduğu ve temel kotlarının -0,53 ile -0,43 olduğu,

2- Çiğli İlçesi Küçük Çiğli Mahallesi, ████████ ada, █ parsel için;

01.06.2022 tarih ████████ sayılı dilekçe ile ön onay başvurusu yapılan adı geçen parselin bitişik nizam 4 kat olup meskun alan içinde kaldığı, yola sıfır olan parselin cephe genişliğinin 7.51 metre olduğu, ön onay başvurusu ekinde sunulmuş olan projede 4 katın 4 bağımsız bölüm olarak çözüldüğü ve her bir bağımsız bölümün 130 m² olduğu, parselin bitişğinde bulunan █ ve █ parselin arşiv kayıtlarında yapılan incelemelerde █ parsel için 01.03.2017 tarihli ████████ Bülten No'lu Yeni Yapı Ruhsatı, 16.06.2017 tarihli ████████ Bülten No'lu Tadilat Ruhsatı ve 05.10.2017 tarihli ████████ Bülten No'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlendiği, söz konusu parselin bodrumsuz ve temel kotunun -0,36 olduğu, █ parsel için ise 14.11.2012 tarihli ████████ Bülten No'lu Yeni Yapı Ruhsatı, 19.03.2013 tarihli ████████ Bülten No'lu Tadilat Ruhsatı ile 06.12.2013 tarihli ████████ Bülten No'lu, 28.01.2014 tarihli ████████ Bülten No'lu, 31.01.2014 tarihli ████████ Bülten No'lu Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgeleri düzenlendiği, söz konusu parselin bodrumsuz ve temel kotunun -0,44 olduğu, yapılan incelemeler sonucunda hem ████████ ada █ parselde hem de komşu parsellerde bodrum kat yapılmamış olması, parsel cephesinin 9 metrenin altında olması nedeniyle otopark girişi, bina giriş koridoru ve engelli girişi bırakıldığında cephe boyutlarının daralacağına görüldüğü, ayrıca 31.08.2018 tarihli 150340 sayılı Kazı Çukurlarının Desteklenmesi İle İlgili Uyulacak Esaslar Genelgesinde yer alan "Herhangi bir yapının temellerinin veya bodrum katlarının inşa edilebilmesi için 1,75 metreden daha derin kazı yapılması gerektiği takdirde, kazının uygun şev açıları verilmek suretiyle şevli olarak yapılması veya kazıya başlamadan önce kazı çukuru çevresinde bir iksa sistemi inşa edilerek yatak toprak basınçlarının karşılanması suretiyle önlem alınması zorunludur." hükmü gereğince yer altı su seviyelerinin yüksek olduğu belirtilen söz konusu ada parsel zeminlerinin iksa inşaatı esnasında sorun yaratacağı ve yapılacak bodrum katın küçülme zorunda kalacağı ihtimalinin ortaya çıktığı,

3- Çiğli İlçesi, Büyük Çiğli Mahallesi, ████████ ada, █ parsel için;

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSU1N2DT13* Pin Kodu : 23342

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSM17F4H9Z&eS=885056>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Ezgi ŞAHİN GÖK

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Unvan : Mühendis

Birim Telefon : Birim Faks :

Telefon : 2322933482

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



04.02.2022 tarih █████ sayılı ön olur başvurusu yapılan adı geçen parselin bitişik nizam, 3 kat olup meskun alan içinde kaldığı, bir cephesinin dereye diğer cephesinin sokağa baktığı, İZSU Genel Müdürlüğünden alınan 11.03.2022 tarih 366587 sayılı görüş yazısı gereği dere kenarından kot alınarak maksimum subasman yüksekliğinin kullanıldığı, ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin onuncu fıkrasında yer alan hüküm gereği kret kotunun altında mesken ve otopark giriş-çıkışı yapılamayacağı belirtildiğinden, söz konusu parselin otopark ihtiyacının dere kenarından cephe almayan kısmında açıkta kalan bodrum katta çözülüp çözülemeyeceği veya tüm ihtiyacın bedele dönüp dönemeyeceği konusunda tereddüde düşüldüğü, ifade edilmiş olup; ilgi yazınıza konu edilen parsellerin otopark ihtiyaçlarının 4-1/e-1, 4-1/e-3, 4-1/e-6 maddelerindeki hükümler ve Kazı Çukurlarının Desteklenmesi İle İlgili Uyulacak Esaslar gereğince otopark bedeli ödemek suretiyle karşılanıp karşılanamayacağı ile dere kenarından cephe alan parselin otopark çözümü konusundaki görüşümüz talep edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak yapılan incelemede,

- █████ ada, █ parselle ilişkin; 14.04.2022 tarihli ve █████ sayılı imar durumu belgesinde bitişik nizam, 3 katlı, ön bahçesiz ve arka bahçe mesafesi 3 metre olacak şekilde yapılaşma hakkı verildiği, tapu alanının 130.00 m² olduğu, ilgi yazınız ekinde söz konusu parselle ilişkin sadece zemin kat planı örneğinin iletildiği, diğer kat planlarının iletmediği, söz konusu parselde yapılmak istenen 3 katlı yapının tek bağımsız bölüm olarak çözülmesinin gerekçesi anlaşılammakla birlikte, toplamda 313.83 m²lik tek bağımsız bölümlü olduğu belirtilen yapının yürürlükteki Otopark Yönetmeliği ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları hükümlerine göre 3 araçlık otopark ihtiyacının olduğu, ayrıca ilgi yazınızda bitişikteki █ parselin bodrum katlı olduğu ifade edilmesine karşın temel kotlarının -0,53 ile -0,43 kotlarında olduğunun belirtilmesinin anlaşılmadığı, 24.06.2022 tarihli dilekçe ile söz konusu parselin otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğinin 4-1/e-1 ve 4-1/e-6 maddeleri doğrultusunda bedel ödemek suretiyle karşılanmasının talep edildiği, ancak ilgi yazınız ekinde otopark ihtiyacının parselinde karşılanmadığına ilişkin hesap ve projelerle desteklenerek hazırlanmış gerekçeli bir teknik raporun bulunmadığı,

- █████ ada, █ parselle ilişkin; 24.02.2022 tarihli ve █████ sayılı imar durumu belgesinde; bitişik nizam, 4 katlı, parsel tamamına olacak şekilde yapılaşma hakkı verildiği, tapu alanının 132.58 m² olduğu, ilgi yazınız ekinde söz konusu parselde yapılacak yapıya ilişkin sadece zemin kat planı örneğinin iletildiği, diğer kat planlarının iletmediği, ilgi yazınızda söz konusu parselin 4 araçlık otopark ihtiyacı olduğunun belirtildiği, söz konusu parselin otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğinin 4-1/e-1 ve 4-1/e-6 maddeleri doğrultusunda bedel ödemek suretiyle karşılanmasının talep edildiği, ancak ilgi yazınız ekinde iletilen İnşaat Mühendisi ve Mimar imzalı raporun hesap ve projelerle desteklenerek hazırlanmış gerekçeli bir teknik rapor niteliğinde olmadığı,

- █████ ada, █ parselle ilişkin; 02.08.2022 tarihli ve █████ sayılı imar durumu belgesinde; bitişik nizam, 3 katlı, parsel tamamına olacak şekilde yapılaşma hakkı verildiği, söz konusu parselin bir cephesinin dereye diğer cephesinin sokağa baktığı, İZSU Genel Müdürlüğünün 11.03.2022 tarihli ve 366587 sayılı yazısı ile; görüş sorulan bölgede taşkın tehlike ve risklerinin belirlenmesi amacıyla taşkın analiz çalışmalarının gerçekleştirildiği, adı geçen parselde taşkın riskinin bulunmadığı, dere şev üst çizgileri arasındaki alanın dere yatağı olarak kabul edilmesi, dere yatağına herhangi bir müdahalede bulunulmaması, şev üst çizgisinden parsel yönünde 6.00 metre genişliğinde bir boşluk bırakılması ve bu alanda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddeleri doğrultusunda subasman kotunun en yüksek değer esas alınarak belirlenmesi gerektiği, konuya ilişkin verilen görüşlerin teknik görüş niteliğinde olduğu, inşaat izni, su basman kotu vb. hususlarda uygulamaya esas nihai değerlendirmenin Belediyesince yapılması gerektiğinin ifade edildiği, ancak ilgi yazınız ekinde iletilen 1/200 ölçekli vaziyet planında +0.00 kotunun +5.06 dere kotu, subasman kotunun 1.50 m. +6.56 olduğu, İZSU Genel Müdürlüğünün 11.03.2022 tarihli ve 366587 sayılı yazısında bahsi geçen 6.00 m. mesafenin sağlanıp sağlanmadığının anlaşılmadığı, tespit edilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSU1N2DT13* Pin Kodu : 23342

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSM17F4H9Z&eS=885056>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Ezgi ŞAHİN GÖK

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Unvan : Mühendis

Birim Telefon : Birim Faks :

Telefon : 2322933482

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Yürürlükteki Otopark Yönetmeliğinin "*Genel esaslar*" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanmasının, bu fıkranın (e) bendinde belirtilen durumlar haricinde zorunlu olduğu hüküm altına alınmış olup, (e) bendinin 1 numaralı alt bendinde; "*Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın, bu Yönetmelikte belirtilen en az ölçülerdeki; park alanı, park etme düzeni, dönüş çapı, manevra alanı ve servis yolu alanlarının, tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığının veya otopark rampasının bu Yönetmeliğe göre en çok eğim kullanılmasına rağmen parsel sınırından itibaren binanın derinliği boyunca ve buna ilave olarak derinliğe dik en fazla bir cephesi boyunca sağlanamadığının bir teknik raporda idarece tespit edilmesi*" hükmü, 3 numaralı alt bendinde; "*Arazinin jeolojik ve topoğrafik yapısı, yer altı su seviyesinin yüksekliği gibi nedenlerle, tüm teknik tedbirler alınmasına rağmen, bodrum kat yapılamadığının ve parselinde otopark tesisinin mümkün olmadığına idarece tespit edilmesi*" hükmü, 6 numaralı alt bendinde; "*Bitişik nizam parsellerde, bitişik binaların temellerinin alt kotundan daha aşağıya inilmesinin statik bakımdan risk içermesi nedeniyle otopark ihtiyacının parselinde karşılanamaması*" hükmü, yine aynı fıkranın (f) bendinde de; "*Otopark ihtiyacının bu fıkranın (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanamadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarı; 1) Komşu parsellerle ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları şeklinde karşılanır. 2) Otopark olarak gösterilen yapı ya da bağımsız bölüm ile bu otoparkı kullanacak olan yapı ya da bağımsız bölümlerin tapularında ayrı ayrı süresiz irtifak kurulması, tapu kütüğünün beyanlar hanelerinde bu konuda belirtme yapılması kaydıyla; 1000 metrelik yarıçap içinde kamulaştırmaya konu olmayan başka parselden ya da binadan veya binaların zorunlu olarak ayrılması gerekenler haricindeki müstakil otopark olarak ayrılmaya müsait olan bölümlerinden veyahut ticari otoparklardan karşılanır. 3) Otopark ihtiyacı, (1) ve (2) numaralı alt bentlere göre de karşılanamayan parsellerde, ilgili idarelerce, 12 nci maddede yer alan esaslar dâhilinde bedel alınmak suretiyle bölge otoparkından yer tahsis edilerek karşılanır." hükmü ile 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında "*Belirlenen otopark miktarları en az miktarlar olup, bu miktarlar ve kullanım çeşitlerinin alt türleri yöre ihtiyaçları göz önünde bulundurularak; büyükşehir sınırları içinde büyükşehir belediyelerince resen ya da ilçe belediyelerinin önerileri doğrultusunda büyükşehirlerin meclis kararı ile, diğer belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye meclislerince, bunların dışında ilgili idarelerce artırılabilir. Cephesi 9 metreden veya alanı 250 m²'den küçük olan parseller ile 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında kalan parsellerde otopark ihtiyacının en az yarısının parselinde karşılanabilmesi halinde konut kullanımına ait asgari otopark ihtiyacı %50 oranına kadar azaltılabilir. Alanı 120 m² den küçük olup kat adedi 3 ve üzeri olan mevcut parsellerin otopark ihtiyacı, talep edilmesi halinde otopark bedeli alınmak suretiyle genel veya bölge otoparklarından karşılanır." hükmü yer almaktadır.**

Ayrıca, yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarının 3 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrasında; "*Otopark Yönetmeliği'nin 4-1/e-1, 4-1/e-3 ve 4-1/e-6 maddelerine istinaden yapılan taleplerde öncelikle proje müellifi/müellifleri tarafından hesap ve projeler ile desteklenerek hazırlanan gerekçeli rapor ilgili belediyesine sunulacak olup, bu rapor ve belgeler doğrultusunda idarece hazırlanacak teknik rapor veya tespit, ilgili belediye bünyesindeki İmar ve Şehircilik Müdürü, mimari ve/veya statik projeleri inceleyen teknik personel ile gerekli hallerde belediyenin imar, harita, fen işleri gibi birimlerinden görevlendirilen diğer meslek disiplinlerinden teknik personel olmak üzere en az üç kişinin imzası ile düzenlenir ve yapı ruhsatı dosyasında bulundurulur." hükmü bulunmaktadır.*

Bu kapsamda; Çiğli İlçesi, Ahmet Efendi Mahallesi, [REDACTED] ada, [REDACTED] parsel ile Küçük Çiğli Mahallesi, [REDACTED] ada, [REDACTED] parselin otopark ihtiyacının parselinde karşılanamadığına ilişkin İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarının 3 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrası doğrultusunda, Otopark Yönetmeliğinin 4-1/e-3 ve 4-1/e-6 maddesine istinaden yapılan taleplerde proje müellifi/müellifleri tarafından hesap ve projelerle desteklenerek hazırlanan rapor ve belgelerin Belediye Başkanlığınıza sunulması sonrasında Belediyemiz bünyesindeki İmar ve Şehircilik Müdürü, mimari ve/veya

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSU1N2DT13* Pin Kodu : 23342

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSM17F4H9Z&eS=885056>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Ezgi ŞAHİN GÖK

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Unvan : Mühendis

Birim Telefon : Birim Faks :

Telefon : 2322933482

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



statik projeleri inceleyen teknik personel ile gerekli hallerde belediyenin imar, harita, fen işleri gibi birimlerinden görevlendirilen diğer meslek disiplinlerinden teknik personel olmak üzere en az üç kişinin imzası ile düzenlenen teknik rapor ile parselinde otopark tesisinin mümkün olup olmadığının ve Otopark Yönetmeliğinin 8 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında kalıp kalmadığının İdarenizce tespit edilmesi gerekmektedir.

26.08.2022

Ayrıca, ilgi yazınıza konu Büyük Çiğli Mahallesi, [REDACTED] ada, [REDACTED] parseline ilişkin olarak ise İZSU Genel Müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda yapılacak değerlendirme sonrasında Başkanlığınıza bilgi verilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSU1N2DT13* Pin Kodu : 23342

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSM17F4H9Z&eS=885056>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Ezgi ŞAHİN GÖK

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Telefon : 2322933482

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :
E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

