



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



Sayı : E-23444165-045.01-958794

Konu : Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mah., ■■■■ Ada, ■
Parsel

29.09.2022

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.07.2022 tarihli ve E-87022314-310.99- 856483 sayılı yazısı ve ekleri.
b) 29.07.2022 tarihli ve E-23444165- 310.99-867064 sayılı yazımız.
c) Bayraklı Belediye Başkanlığı'nın 23.08.2022 tarihli ve E-20191754-804.01-2694397 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi (a) yazı ekinde iletilen 01.07.2022 tarihli dilekçe ile; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi, ■■■■ ada, ■ parselde kayıtlı taşınmaz üzerine yapılmak istenen yapının zemin katının yol cephesinden itibaren ilk 4 metresinin +1.20 m. subasman kotunda, ilk 4 metreden sonraki kısmının +2.20 m. kotunda yapılmak suretiyle zemin kat oluşturulmak istendiği belirtilerek, konuya ilişkin görüşümüz talep edilmiştir.

Ayrıca ilgi (a) yazı ile; Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi, ■■■■ ada, ■ parselin Bitişik Nizam 4 kat (B-4) yapılaşma koşullu Konut Alanına isabet ettiği, ayrıca Belediye Meclisimizin 17.09.2021 tarihli, 05.1078 sayılı kararı ile onaylanan "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)" sınırları içerisinde yer aldığı belirtilerek onaylı uygulama imar planı ve plan notu pafta örneği ile meclis kararları ve parselin işaretli olduğu 1/1000 ölçekli imar planı bilgi paftası ilgi (a) yazı ekinde iletilmiş olup, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Bornova Uygulama İmar Planına ait plan notlarında; "Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşemesi üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesi olup 3 m.'dir. Su basman katı 0.80 m.'dir. Ancak zemin katı ticaret olan yapılarda zemin kat yüksekliği 3.80 m. geçemez..." tanımı bulunmaktadır.

Konuya ilişkin yapılacak incelemeye esas olmak üzere ilgi yazı (a) eki dilekçede yer alan talebe ilişkin açıklayıcı görüşünüz ile birlikte ilgili tüm bilgi ve belgelerin Başkanlığımıza iletilmesi hususu ilgi (b) yazımız ile Belediye Başkanlığınızdan istenmiş olup, alınan ilgi (c) cevabi yazınızda; adı geçen parselin konut alanında kaldığının tespit edildiği, 1983 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Bornova Uygulama İmar Planına ait plan notlarına uyulacağı, ayrıca 28.07.2022 tarih ve ■■■■ sayı ile mimari ön olur için müracaat edildiği, 04.08.2022 tarihinde eksikliklerin ilgisine bildirildiği, ancak revize mimari projenin iletilmediği, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 54 üncü maddesinin sekizinci fıkrası ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (yyy) bendindeki Subasman Kotu (Zemin kat taban kotu) tanımı ile 1/1000 ölçekli Bornova Uygulama İmar Planına ait plan notlarında; "Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşemesi üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir. Su basman katı 0.80 m.'dir..." denildiği belirtilerek, söz konusu plan notu hükmü ve mevzuat kapsamında zemin kat kotunun +0.80 m. olması gerektiği ifade edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak ilgi (a) ve (c) yazılar ve ekleri üzerinden yapılan incelemede;

- ■■■■ ada, ■ parsel için düzenlenen 21.09.2022 tarihli ve ■■■■ sayılı İmar Durumu Belgesinde; Bitişik Nizam, 4 katlı, Bina Yüksekliği: Yönetmelik-Plan notlarına göre, ön bahçe mesafesi: İmar hattı, arka bahçe mesafesi: 3 m. olacak şekilde yapılaşma hakkı verildiği, ayrıca plandaki korunacak alan (K) sınırı içinde kaldığı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.03.2021 tarih ve 05.301 sayılı kararı ile onaylanan plan notlarına uyulacağı, 1983 yılı onaylı Bornova İmar Planına ait Plan Notlarına uyulacağı, Ağır-Orta hasar tespiti veya riskli yapı tespiti halinde K sınırı plan notundan faydalanacağı, 17.09.2021

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSM1SB96C3* Pin Kodu : 41932

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSP1UJDU12&eS=958794>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Barış GÜRPINAR

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : 2322936015

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



tarih ve [REDACTED] sayılı teknik kurul kararı ile onaylanan ada kitle etüdüne istinaden hazırlandığına ilişkin notların bulunduğu,

- İlgili (a) yazı ekinde iletilen kat planları incelendiğinde; bina giriş holünün +0.10 kotunda, zemin kat taban kotunun yol cephesinden yaklaşık ilk 4 metrelik kısmına isabet eden bir bölümünün (salon) +1.20 kotunda, bodrum kata inen araç rampası nedeniyle geri çekilen kısım (diğer salon) ile diğer tüm mahallerin +2.20 kotunda düzenlendiği, bodrum kat kotunun ise -0.50 kotunda tertiplendiği, bodrum katta % 7 eğimli araç rampası ile otopark, su deposu yerleşimi ile zemin katta +1.20 kotunda tertiplenen bölüme isabet eden kısmının kullanılmayan alan (dolgu) olarak gösterildiği, tespit edilmiştir.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra Yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin (yyy) bendinde; "*Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu (İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ±0.00 kotunun altına düşemez ve +1.20 kotunun üzerine çıkamaz.)*"tanımı, 54 üncü maddesinin sekizinci fıkrasında; "*Arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piycesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piycesleri ile yol cephesinde yer alan piyceslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyces derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir.*" hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda; ilgili (c) yazıda da belirtildiği üzere yürürlükteki 1/1000 ölçekli Bornova Uygulama İmar Planı Plan Notlarında su basman katı yüksekliğinin 0.80 m. olarak belirlendiği dikkate alındığında, ilgili (a) yazı eki dilekçeye konu edilen [REDACTED] ada [REDACTED] parselde yapılmak istenen yapıda zemin kat taban kotunun yol cephesinden itibaren ilk 4 metresinin +1.20 m. kotunda, geri kalan kısmının +2.20 m. kotunda tertiplenmesinin uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

Gereği:

BAYRAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi:

[REDACTED]

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSM1SB96C3* Pin Kodu : 41932

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSP1UJDU12&eS=958794>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Barış GÜRPINAR

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322936015

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

