

Sayı : E-23444165-045.01-1682000  
Konu : Dikili, Çandarlı Mahallesi, ■■■ Ada, ■ Parsel

07.12.2023

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) ■■■■■ 18.05.2023 tarih ve ■■■■■ sayılı ile Belediye Başkanlığımız kaydına alınan dilekçesi ve ekleri.  
b) 12.06.2023 tarihli ve E-23444165- 310.99-1378054 sayılı yazımız.  
c) 27.10.2023 tarihli ve E-23444165- 310.99-1610092 sayılı yazımız.  
d) Dikili Belediye Başkanlığı'nın 06.11.2023 tarihli ve E-86396801-115.99-62274 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi (a) dilekçe ile; İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi, ■■■■ ada, ■ parselde kayıtlı bulunan taşınmaza ilişkin düzenlenen mimari projede mevcut arazi şartlarına göre 8 m. kot farkı olduğu, söz konusu parselin imar durumuna (TAKS:0.15 KAKS:0.30) göre ve TUS dosyasındaki resmi kotlara göre yapılacak yapının +/- 0.00 kotu üzerinden değerlendirilme yapıldığında bodrum kat yüksekliğinin 5.95 m. olduğu belirtilerek, yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde bodrum katlara yönelik bir açıklama belirtilmediğinden bodrum kat yüksekliğinin 5.95 m. yapılabileceğine ilişkin görüşümüzün iletilmesi talep edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak yapılacak incelemeye esas olmak üzere, ilgi (a) dilekçede yer alan talebe ilişkin açıklayıcı görüş ile birlikte ilgili tüm bilgi ve belgeler ilgi (b) ve (c) yazılarımız ile Belediye Başkanlığınızdan istenmiş olup, alınan ilgi (d) cevabi yazınızda; Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi, ■■■■ ada, ■ parselde kayıtlı taşınmaza düzenlenen imar durumu belgesinde TAKS:0.15 KAKS:0.30, bina yüksekliği 2 kat, ayırık nizam konut alanı olarak belirlenmiş alanda kalmakta olduğu, parselin kot krokisinde subasman kotunun, yoldan kotlandırma olarak; SB1:98,57+1=99,57 m. ve tabii zeminden kotlandırma olarak ise; SB2:94,91+1=95,91 m. olacak şekilde düzenlendiği, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 19 uncu maddesinden bahisle parselin 0.00 kotu ile binanın en düşük köşe kotu arasında -5.94 m.'lik kot farkı olduğu, Belediye Başkanlığınıza iletilen projede bodrum kat yüksekliğinin 5.94 m. olarak kullanılmak istendiği, ancak yine aynı Yönetmeliğin 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi ile üçüncü ve altıncı fıkralarında belirtilen kat yüksekliklerine yönelik hükümlerden bahisle bodrum kattaki otopark ve su deposu mahallerinin 5.94 m. yüksekliğinde yapılabileceğine yönelik olarak gerek Yönetmelikte belirtilen kat yüksekliklerinin gerekse de işlevine yönelik azami yüksekliğin üzerine çıktığının değerlendirildiği, ifade edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak yapılan incelemede; Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi, ■■■■ ada, ■ parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Çandarlı İmar Planında Ayırık nizam, 2 kat, TAKS:0.15 KAKS:0.30, ön bahçe mesafesi 5.00 m., yan bahçe mesafesi 3.00 m. olacak şekilde yapılaşma hakkına sahip konut alanında kaldığı, Plan Notlarının 6 ncı maddesinde; "*Tabii zemini yol kotu altında olan parsellerde binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yolun en yüksek tretuar seviyesidir. Tabii zemini yol kotu üstünde olan parsellerde binalara verilecek azami kot parselin köşe kotlarının ortalamasıdır.*", 29 uncu maddesinde; "*Tabii zemini yol kotu altında olan parsellerde binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yolun en yüksek tretuar seviyesi olabileceği gibi parselin köşe kotlarının ortalaması olarak verilebilir.*" hükümlerinin yer aldığı, tesviye işlemlerine ve kat yüksekliklerine ilişkin herhangi bir açıklamanın bulunmadığı, tespit edilmiştir.

İlgi (d) yazınız ekleri üzerinden yapılan incelemede;

- 17.06.2022 tarih ve ■■■■ sayılı İmar Durumu Belgesi eki ■■■■ ada ■ parsel ile ilişkin arazi kot krokisinden SB1: 99,57 m. ve SB2: 95,91 m. olmak üzere 2 adet subasman kotu belirlendiği, SB1 kotunun yoldan kotlandırmaya esas, SB2 kotunun da tabii zeminden kotlandırmaya esas olduğu düşünülmekle birlikte SB2 kotunun 3 adet yol kotu ile bir parsel köşe kotunun ortalaması alınmak suretiyle hesaplanmasının gerekçesinin

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSRUR774KZ\* Pin Kodu :05082  
İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü  
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)  
Konak/İzmir  
Birim Telefon :  
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv  
Bilgi İçin : Barış GÜRPINAR  
Unvan : Mimar  
Telefon : 2322936015  
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



