

Sayı : E-23444165-045.01-1863990
Konu : Bayraklı İlçesi, Emek Mahallesi, ■■■■ ada ■■■■
parselde yapılaşmaya ilişkin talep.

19.03.2024

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 19.01.2024 tarihli ve 1762510 sayı ile Belediye Başkanlığımız kaydına alınan ■■■■ tarihli ve ■■■■ nolu HİM başvurunuz.
b) 25.01.2024 tarihli ve E-23444165- 115.99-1768493 sayılı yazımız.
c) Bayraklı Belediye Başkanlığının 14.02.2024 tarihli ve E-60332674-115-3010423 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi (a) başvurunuz ile; Bayraklı İlçesi, Emek Mahallesi, ■■■■ Sokakta yer alan ■■■■ ada ■■■■ parsel sayılı taşınmaza yeni bir bina yaptırmak için yedi yıl önce müteahhitle anlaşıldığı fakat söz konusu taşınmaza ait imar durumunda belirlenen 5 metre bahçe mesafelerinden dolayı inşaat yapılacak alanın azalması sebebiyle inşaata başlanamaması sonucu yaşanan mağduriyetin giderilmesi talep edilmiştir.

Konuya ilişkin yapılacak incelemeye esas olmak üzere, ilgi (a) başvuruza konu talebe ilişkin açıklayıcı görüş ile birlikte ilgili tüm bilgi ve belgelerin iletilmesi ilgi (b) yazımız ile Bayraklı Belediye Başkanlığından istenmiş olup, alınan ilgi (c) cevabi yazı eki 13.02.2024 tarih, 3009140 sayılı yazıda; Bayraklı İlçesi, Emek Mahallesi, ■■■■ ada ■■■■ parselin eski ■■■■ ada ■■■■ nolu parsellerin İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yapılan imar uygulaması sonucu oluştuğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre bitişik nizam 5 kat yapılaşma koşullu yol cephesine isabet ettiği, imar adasında ruhsatlı mevcut teşekkül bulunmadığı, yürürlükte olan İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre hazırlanan ve Belediyemiz Teknik Kurulunun 17.01.2022 tarih ■■■■ sayılı kararı ile onaylanan ada kitle etüdüne göre yol cephelerinden 5.00 m. ön bahçe mesafesi olacak şekilde imar durumu belgesi tanzim edildiği belirtilmiştir.

Konuya ilişkin olarak yapılan incelemede; ■■■■ ada ■■■■ parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Gümüşpala-Emek Revizyon İmar Planında; bitişik nizam 5 kat (B-5) yapılaşma koşullu Konut Alanında kaldığı, ■■■■ Sokak, ■■■■ ile ■■■■ Sokaktan cephe alan köşe başı parsel niteliğinde olduğu, bahçe mesafelerinin ise belirlenmediği anlaşılmıştır.

İlgi (c) yazı ve ekleri üzerinden yapılan incelemede;

- Bayraklı Belediye Başkanlığı Teknik Kurulunun 17.01.2022 tarih ■■■■ sayılı kararı ile onaylanan ve İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre düzenlendiği belirtilen ada kitle etüdünde; ■■■■ adanın ■■■■ parsellerden oluştuğu, ■■■■ parselin bitişik nizam 3 kat (B-3), ■■■■ parselin bitişik nizam 5 kat (B-5) yapılaşma koşulluna sahip olduğu, 3 yola cepheli köşe başı parsel konumunda olan ■■■■ parsellere bitişik ve tüm yol cephelerinden 5.00 m. ön bahçe mesafeli olacak şekilde yapılaşma öngörüldüğü,

- ■■■■ ada ■■■■ parsel için Bayraklı Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen 24.01.2022 tarihli ve ■■■■ sayılı imar durum belgesinde de; Bitişik Nizam 5 kat, tüm yol cephelerinden 5.00 m. ön bahçe mesafesi ve komşu ■■■■ parsel ile bitişik olacak şekilde yapılaşma belirlendiği, söz konusu imar durumu üzerinde; "İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uyulacaktır. Konut alanında kalmaktadır. Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır. İmar Kanununun 23 üncü madde hükümlerine tabidir. Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 15.12.2021 tarih 01-6747 sayılı yazısı ile bildirilen ■■■■ tarih ■■■■ sayılı imar hattı krokisine istinaden düzenlenmiştir." notlarının bulunduğu, anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSCTM1CD2C* Pin Kodu : 10252
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 : Özlem SEZER GÜLCEMAL
Unvan : Mimar
Telefon : 2322933481
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (jji) bendinde; "Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir)... ifade eder." tanımı,

- "Bahçe mesafeleri" başlıklı 24 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri: a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile umumi hizmet alanları ve diğer kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir..." hükmü,

- "Mevcut teşekkül" başlıklı Geçici 2 nci maddesinde; "Mevcut teşekkül hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2 nci maddesine uyulur." hükmü gereği Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesinde; "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrı nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur." hükmü, yer almaktadır.

Bu kapsamda; gerek yürürlükteki 1/1000 ölçekli Gümüşpala-Emek Revizyon İmar Planında bahçe mesafelerinin belirlenmediği, gerekse de 13.02.2024 tarih, 3009140 sayılı yazıda [REDACTED] ada [REDACTED] parselin eski [REDACTED] ada [REDACTED] nolu parsellerin İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yapılan imar uygulaması sonucu oluştuğunun ve aynı ada içerisinde esas alınacak ruhsatlı mevcut teşekkül bulunmadığının belirtildiği dikkate alındığında, ilgi (a) başvurunuzda konu [REDACTED] adadaki üç yola cepheli köşe başı parsel niteliğinde olan [REDACTED] parselin, yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri doğrultusunda tüm yol cephelerinden 5.00 m. ön bahçe mesafesi belirlenmesi gerektiği değerlendirilmiş olup, Bayraklı Belediye Başkanlığı Teknik Kurulunun 17.01.2022 tarih [REDACTED] sayılı kararı ile onaylanan ada kitle etüdü ve Bayraklı Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen 24.01.2022 tarihli ve [REDACTED] sayılı imar durum belgesinde ön bahçe statüsünde olan tüm yol cephelerinden 5.00 m. bahçe mesafesi belirlenmesinin uygun olduğu anlaşılmıştır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

[REDACTED]
BAYRAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSCTM1CD2C* Pin Kodu : 10252
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 : Özlem SEZER GÜLCEMAL
Unvan : Mimar
Telefon : 2322933481
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

