



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



Sayı : E-23444165-045.01-1223570

Konu : Ödemiş İlçesi, Ocaklı Mahallesi, ■■■■ Parsel

01.03.2023

ÖDEMİŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 15.02.2023 tarihli ve E-24314934-115.02.01-56700 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazınız ile; Ödemiş İlçesi, Ocaklı Mahallesi, ■■■■ parselin ön bahçe mesafesinin 5.00 metre olduğu, söz konusu parselin otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik yapı kitlesinin geri çekilerek 8.00 metre ön bahçe mesafesi bırakılmasının talep edildiği, ancak imar planına göre blok nizam yapı adasında kalan ve parselasyon planında 3'lü blok olarak yapı kitlesi belirlenen ■■■■ parselin imar planına göre 5.00 metre olan ön bahçe mesafesinin 8.00 metreye çıkarılması durumunda yapıların estetiği ve sokak silueti açısından tereddüde düşüldüğü belirtilerek, imar planına göre ön bahçe mesafesi 5.00 metre olarak belirlenen blok veya bitişik nizam yapı adalarında otopark ihtiyacının parselinde karşılanması amacıyla yapı kitlesi geri çekilerek 8.00 metre ön bahçe mesafesi bırakılıp bırakılmayacağına ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.

Konuya ilişkin yapılan incelemede; Ödemiş İlçesi, Ocaklı Mahallesi, ■■■■ parselin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında blok nizam 3 kat (BL-3) ön bahçe mesafesi 5.00 metre ve yan bahçe mesafesi 3.00 metre olacak şekilde TAKS:0.30 KAKS:0.90 koşullu konut alanında kaldığı, ilgi yazınız ekinde iletilen yapı kitleleri işli plan örneğinde; ilgi yazınıza konu ■■■■ parselde bitişikteki ■■■■ parseller ile 3'lü blok oluşturacak şekilde ön bahçe mesafesi 5.00 metre, yan bahçe mesafesi 3.00 metre ve arka bahçe mesafesi 4.75 metre olan yapı kitlesi belirtildiği tespit edilmiştir.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- "*Tanımlar*" başlıklı 4 üncü maddesinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlar yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "*Tanımlar*" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "...j)j) *Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.), ...pppp) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, blok ve bitişik nizamdan birini ...3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayırık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.), ifade eder.*" hükümleri,

- "*Genel ilkeler*" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulur.*" hükmü bulunmakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "*Genel ilkeler*" başlıklı 5 inci maddesinde; "*(15) İlgili idareler; imar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte yer almamış hususlarda ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ayrıca uygun gördüğü yerlerde meclis kararı alarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.*" hükmü,

- "*Bahçe mesafeleri*" başlıklı 24 üncü maddesinde; "*(1) 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. b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.*" hükümleri yer almaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSU2FP83M3* Pin Kodu : 82742

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSU2R4FD52&eS=1223570>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Şebnem Nezihe DURAN

Unvan : Mimar

Birim Telefon : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ :

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Otopark Yönetmeliğinin "*Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları*" başlıklı 5 inci maddesinde; "(1) *Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları aşağıdaki şekildedir: ...ç) Yerleşme bölgelerinde; binanın bodrum katları, tabii veya tesviye edilmiş zemin altı ile arka ve yan bahçelerde yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde, 5,00 metreden fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina cephesinden itibaren 2 metre dışında kalan kısmın, bina girişine ve varsa yaya kaldırımı sürekliliğine engel olmayacak şekilde açık otopark alanı olarak düzenlenmesi hususunda idareler yetkilidir. Tek bağımsız bölümlü (villa gibi) müstakil konut binalarında varsa yaya kaldırımı sürekliliğini engellemek ve ilgili idare onayı alınmak kaydı ile tüm bahçeler bu ölçülerle sınırlı olmaksızın açık otopark alanı olarak düzenlenebilir.*" hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda; genel olarak imar planı ile belirlenen veya İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde tariflenen bahçe mesafelerinin minimum mesafeler olduğu dikkate alındığında, ön cephe hattının korunacağına yönelik plan notu veya Belediye Başkanlığınızca alınmış bir karar yok ise, imar planı ile belirlenen minimum bahçe mesafeleri ile TAKS ve KAKS değerleri aşılmamak kaydıyla minimum bahçe mesafelerinden daha fazla bahçe bırakılmak suretiyle yapılaşmaya gidilebilmesi mümkün olmakla birlikte, ilgi yazınıza konu [REDACTED] parselin otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında karşılanmasına yönelik ön bahçe mesafesinin 8.00 metreye çıkarılması talebinin [REDACTED] parselin blok oluşturduğu komşu [REDACTED] parsellerde var ise mevcut ruhsatlı yapılar ile sokak silueti de dikkate alınarak Belediye Başkanlığınızca değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

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 :*BSU2FP83M3* Pin Kodu :82742

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSU2R4FD52&eS=1223570>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Şebnem Nezihe DURAN

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

