



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



Sayı : E-23444165-045.01-1445179

Konu : Urla, Barbaros Mahallesi, ■■■ Ada, ■■■ Parsel

17.07.2023

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) ■■■'nin 23.05.2023 tarih ve 1361863 sayılı Belediye Başkanlığımız kaydına alınan dilekçesi ve ekleri.
b) 01.06.2023 tarihli ve E-23444165- 310.99-1375239 sayılı yazımız.
c) İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2023 tarihli ve E-91587970-310.01.02- 1390852 sayılı yazısı ve ekleri.
d) 19.06.2023 tarihli ve E-35308427-000-102911 sayılı yazınız ve eki.

İlgi (a) dilekçe ile; Urla İlçesi, Barbaros Mahallesi, ■■■ ada, ■■■ parselde kayıtlı bulunan köy içi imarlı taşınmaza ilişkin düzenlenen mimari proje ön onayı için Belediye Başkanlığınıza başvurulduğu, söz konusu parselde 250 m²'yi geçmeyen müstakil villa inşaatı yapılmak istendiği, yürürlükteki Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 1 inci maddesinin ikinci fıkrasının (d) bendinden bahisle hazırlanan projenin yapı denetimsiz olarak fenni mesuliyet kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda görüşümüzün iletilmesi talep edilmiştir.

Aynı konuya ilişkin alınan ilgi (c) yazıda ise, adı geçen parselin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak belirlenen bölgede kaldığı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Kırsal Yerleşme Alanları" olarak belirlenen bölgede kaldığı, Mülga İl İdare Kurulunun 05.08.1999 tarih ve 04/1999-167 sayılı kararı ile onaylı "Barbaros Köyü Yerleşik Alan Sınırı" içerisinde kaldığı, alt ölçekli imar planlarının bulunmadığı belirtilerek, konunun ilgisi nedeniyle tarafımızca değerlendirilmesi istenmiştir.

Konuya ilişkin olarak yapılacak incelemeye esas olmak üzere, ilgi (a) dilekçede yer alan talebe ilişkin açıklayıcı görüş ile birlikte ilgili tüm bilgi ve belgeler ilgi (b) yazımız ile Başkanlığınıza istenmiş olup, alınan ilgi (d) cevabi yazınızda; Urla İlçesi, Barbaros Mahallesi, ■■■ ada ■■■ parselde kayıtlı taşınmaz için mimari ön onay başvurusu yapıldığı, söz konusu taşınmaz için düzenlenen 25/11/2022 tarihli İmar Durumu Belgesinde; taşınmazın Köy Yerleşik Alan içerisinde kaldığı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kırsal Yerleşme Alanı olarak tanımlanan alanda kaldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları yapılıncaya kadar inşaat emsali E=0.50 olmak kaydıyla 250 m²'yi geçmeyen tek yapı yapılabileceği ve meskun alanda kaldığının belirtildiği, toplamda 222,82 m²'lik tek bağımsız bölüm dubleks mesken için mimari ön onayın tamamlandığı ve henüz ruhsat başvurusu yapılmamış olduğu, söz konusu taşınmazın belediyeniz alan sınırları içerisinde olduğundan, Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 1 inci maddesinin (d) bendi kapsamında değil (b) bendi kapsamında değerlendirildiği, ifade edilmiştir.

İlgi (a) dilekçe ve ilgi (d) yazınız eki Belediye Başkanlığınıza düzenlenen 25.11.2022 tarihli ve ■■■ sayılı İmar Durumu Belgesinde; söz konusu parselin ayırık nizam 2 kat, ön bahçe mesafesi: 5.00 m., yan bahçe mesafeleri: 3.00 m. arka bahçe mesafesi: h/2, Emax:0.50 olacak şekilde yapılaşma hakkına sahip olduğu, ayrıca üzerinde "Köy Yerleşik Alan içinde kalmaktadır.", "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kırsal Yerleşme Alanı olarak tanımlanan alanda kalmaktadır.", "İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSAS4Z84FZ* Pin Kodu : 93082

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 için : Barış GÜRPINAR

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Planı Plan notlarına göre bu alanlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları yapılıncaya kadar inşaat emsali E=0.50 olmak kaydıyla 250 m²'yi geçmeyen tek yapı yapılabilir." şeklinde notların bulunduğu anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak, yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanununun; "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde; "Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir..." hükmü, "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar" başlıklı 27 nci maddesinin birinci fıkrasında; "Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildirmesi ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendisleredir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadaströ planlarına işlenir." hükümleri bulunmaktadır.

Yürürlükteki Yapı Denetimi Hakkında Kanunun; "Amaç, kapsam ve tanımlar" başlıklı 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında ise; "a) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27 nci maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar, b) Bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar, c) Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler, d) Köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda ve nüfusu 5000'in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müstemilati, haric olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsar. Ruhsata tabi olup, bu Kanun hükümlerine tabi olmayan yapılarda denetime yönelik fennî mesuliyet 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı ve 28 inci maddelerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir. Birden fazla müstakil yapının bulunduğu parsellerde, bütün yapıların toplam yapı inşaat alanının 200 metrekareyi geçmesi hâlinde de bu Kanun uygulanır." hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda; Urla İlçesi, ■■ ada, ■■ parselin İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak belirlenen bölgede ve Barbaros Köyü Yerleşik Alan Sınırı içerisinde kaldığı, Barbaros Köyünün de 6360 sayılı Kanun kapsamında mahalleye dönüşerek belediyeniz sınırları içine katıldığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/ğ maddesine göre İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir meclis kararı da alınmadığından uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamaların halen İmar Kanunu'nun 27 nci madde hükümlerine göre yürütülmesi gerektiği dikkate alındığında, yukarıda belirtilen hükümler doğrultusunda adı geçen parselde yapılmak istenen konutun yapı ruhsatına tabi olmadığı gibi Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine de tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

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 : *BSAS4Z84FZ* Pin Kodu : 93082

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi için : Barış GÜRPINAR

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



DAĞITIM:

Gereği:

URLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi:



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSAS4Z84FZ* Pin Kodu : 93082

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

