

Sayı : E-23444165-045.01-875010
Konu : Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi ■■■ Ada ■■■
Parsel Otopark Görüşü Hk.

14.08.2022

TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 16.06.2022 tarihli ve E-30597936-804.01-7427/9770 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazı ile; Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi, ■■■ ada ■■■ parselde yapılması planlanan yapının otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesine istinaden değerlendirilmesinin talep edildiği, söz konusu parselin imar planında konut alanı, zemin ticaret bitişik nizam 5 kat olarak belirlendiği, ölçü krokisinde parsel cephe uzunluğunun 6.32 m. olduğu, parselde yapılmak istenen yapıya ilişkin sunulan zemin kat planı üzerinden yapılan incelemede; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 32 nci maddesinin birinci fıkrası gereği bina giriş koridoru genişliği en az 1.50 m., Otopark Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendinin (2) numaralı alt bendi gereği otopark giriş kapısı genişliği en az 2,75 m. olduğundan zemin ticaret yapılaşma koşullu söz konusu parselde İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Yapı piyesleri ve ölçüleri" başlıklı 31 inci maddesi kapsamında işyeri cephesi için uygun mesafenin kalmadığı görüldüğünden, söz konusu parselin otopark ihtiyacının parselinde karşılanıp karşılanamayacağı hususunda tereddüde düşüldüğü ifade edilerek, konuya ilişkin görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak ilgi yazınız ve ekleri ile Belediye Başkanlığınızdan e-posta yoluyla temin edilen belgeler üzerinden yapılan incelemede;

- ada ■■■ parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Ayrancılar (İzmir) Revizyon İmar Planında bitişik nizam, 5 kat, yol boyu ticaret yapılaşma koşullu konut alanında kaldığı, plan notlarının "Genel Hükümler" başlıklı bölümünün 8 inci maddesinde, "Planda ön bahçe mesafesi ayrıca belirtilmemişse ön bahçe mesafesinin (yerleşmenin yerleşik dokusunun korunması amacı ile) oluşmuş cephe hattı dikkate alınarak belirlenmesine belediyesi yetkilidir." hükmü ile "Ticaret" başlıklı bölümünün 12 inci maddesinde; "Yol boyu ticaret gösterilen yapı adalarında zemin kat ticaret, üst katlar ise konut kullanımında kalabilir, bu alanlarda patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır." hükmünün bulunduğu,
- Söz konusu parsel için düzenlenen 12.05.2022 tarihli ve ■■■■■ sayılı imar durumu belgesinde; konut alanı (zemin ticaret), bitişik nizam, 5 kat, bina yüksekliği 17.50 m, bina derinliği planda, ön bahçe mesafesi kitle hattı (■■■ parselde 1.32 m. ölçüsünde bahçe bırakılarak kitle hattı gösterimi yapıldığı), arka bahçe mesafesi H/2 m olacak şekilde yapılaşma hakkı belirlendiği ve "İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. maddesi uyarınca; P.A.İ. Yönetmeliğinin Geçici 2. maddesi gereği düzenlenmiştir.", "Parsel; meskun konut alanında kalmaktadır.", "Parsele ait; 08.03.2022 tarih ve ■■■■■ sayılı imar durum belgesi mevcut olup; asma kat talebine istinaden düzenlenmiştir." notlarının yer aldığı, ancak söz konusu imar durumu belgesinde komşu ■■■ ve ■■■ parsellerde mevcut ruhsatlı yapı gösterimi yapılmadığı,
- 06.04.2022 tarihli ölçü krokisinde parsel cephe uzunluğunun 6.32 m. olduğu,
- Zemin kat planına ait krokilerde bina giriş koridoru genişliği 1.50 m., otopark giriş kapısı genişliği 2.75 m., işyeri cephesi yaklaşık 1-1.5 m. olacak şekilde projelendirildiği, otopark ihtiyacının da 4 katta toplam 8 daire ve her daire alanı 80 m²'den küçük olduğu için 3 daire için 1 otopark hesabı üzerinden 3 adet otopark ihtiyacı hesaplandığı, dükkan alanı hesaplanamadığından dükkan için gerekli otopark ihtiyacının da hesaplanamadığının belirtildiği, tespit edilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS415VJK7Z* Pin Kodu : 85382

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BS41A8BE7Z&eS=875010>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Meltem KARAÇANTA

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Telefon : (232) 293 34 80
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Konuyla ilgili olarak mevzuat hükümleri üzerinden yapılan incelemede;

- İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Parsel büyüklükleri" başlıklı 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında; "Parsel genişlikleri; a) Konut ve ticaret bölgelerinde:..2) "9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde: Bitişik nizamda: (9.00) metreden..az olamaz." hükmü, üçüncü fıkrasında; "Parsel derinlikleri: a) Konut ve ticaret bölgelerinde: 1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden, 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden, az olamaz." hükmü, beşinci fıkrasında; "Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez." hükmü, "Parsele ilişkin hükümler" başlıklı 8 inci maddesinin dördüncü fıkrasında; "İki tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunması halinde, müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına idarenin ilgili birimince ada bazında değerlendirme yapılarak izin verilir." hükmü, "Yapı piyesleri ve ölçüleri " başlıklı 31 inci maddesinin dördüncü fıkrasında; "İmar planlarında aksine bir açıklama olmaması halinde her türlü işyerinin cephesi 2.00 metreden az olamaz." hükmü, "Bina girişleri ve rampaları" başlıklı 32 nci maddesinin birinci fıkrasında; "Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir." hükümlerinin bulunduğu,
- Otopark Yönetmeliğinin "Genel esaslar" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanmasının, bu fıkranın (e) bendinde belirtilen durumlar haricinde zorunlu olduğunun hüküm altına alınmış olduğu, (e) bendinin (1) numaralı alt bendinde; "Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın, bu Yönetmelikte belirtilen en az ölçülerdeki; park alanı, park etme düzeni, dönüş çapı, manevra alanı ve servis yolu alanlarının, tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığının veya otopark rampasının bu Yönetmeliğe göre en çok eğim kullanılmasına rağmen parsel sınırından itibaren binanın derinliği boyunca ve buna ilave olarak derinliğe dik en fazla bir cephesi boyunca sağlanamadığının bir teknik raporla idarece tespit edilmesi" hükmünün, yine aynı fıkranın (f) bendinde de; "Otopark ihtiyacının bu fıkranın (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanamadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarı; 1) Komşu parsellerle ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları şeklinde karşılanır. 2) Otopark olarak gösterilen yapı ya da bağımsız bölüm ile bu otoparkı kullanacak olan yapı ya da bağımsız bölümlerin tapularında ayrı ayrı süresiz irtifak kurulması, tapu kütüğünün beyanlar hanelerinde bu konuda belirtme yapılması kaydıyla; 1000 metrelik yarıçap içinde kamulaştırmaya konu olmayan başka parselden ya da binadan veya binaların zorunlu olarak ayrılması gerekenler haricindeki müstakil otopark olarak ayrılmaya müsait olan bölümlerinden veyahut ticari otoparklardan karşılanır. 3) Otopark ihtiyacı, (1) ve (2) numaralı alt bentlere göre de karşılanamayan parsellerde, ilgili idarelerce, 12 nci maddede yer alan esaslar dâhilinde bedel alınmak suretiyle bölge otoparkından yer tahsis edilerek karşılanır." hükmünün yer aldığı,
- Ayrıca, İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarının 3 üncü maddesinin sekizinci fıkrasında; "Otopark Yönetmeliği'nin 4-1/e-1, 4-1/e-3 ve 4-1/e-6 maddelerine istinaden yapılan taleplerde öncelikle proje müellifi/müellifleri tarafından hesap ve projeler ile desteklenerek hazırlanan gerekçeli rapor ilgili belediyesine sunulacak olup, bu rapor ve belgeler doğrultusunda idarece hazırlanacak teknik rapor veya tespit, ilgili belediye bünyesindeki İmar ve Şehircilik Müdürü, mimari ve/veya statik projeleri inceleyen teknik personel ile gerekli hallerde belediyenin imar, harita, fen işleri gibi birimlerinden görevlendirilen diğer meslek disiplinlerinden teknik personel olmak üzere en az üç kişinin imzası ile düzenlenir ve yapı ruhsatı dosyasında bulundurulur." hükmünün bulunduğu, anlaşılmıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS415VJK7Z* Pin Kodu : 85382

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BS41A8BE7Z&eS=875010>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Meltem KARAÇANTA

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : (232) 293 34 80

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Bu kapsamda; Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi, ■■ ada ■■ parselin İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen minimum parsel şartını sağlamadığı anlaşılmış olup, ilgi yazınıza konu edilen parselde komşu ■ ve ■ parsellerde ruhsatlı mevcut yapı bulunup bulunmadığı bilinmemekle birlikte, öncelikle söz konusu parselde yapılaşma izni verilir verilmeyeceği hususunun İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 8 inci maddesinin dördüncü fıkrası doğrultusunda Belediye Başkanlığınızca değerlendirilmesi gerektiği, yapılaşma izni verilmesinin mümkün olduğunun tespiti halinde adı geçen parselin otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanıp karşılanamayacağı hususunun ise Otopark Yönetmeliği ile İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarının yukarıda belirtilen hükümleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği görüşünderiz.

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 : *BS415VJK7Z* Pin Kodu : 85382

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BS41A8BE7Z&eS=875010>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Meltem KARAÇANTA

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : (232) 293 34 80

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

