



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



Sayı : E-23444165-045.01-957028
Konu : Çiğli İlçesi, ████████ Ada, █ Parselin Otopark
İhtiyacı

29.09.2022

ÇİĞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

- İlgi : a) 19.07.2022 tarihli ve E-19894576-754-4765/9004 sayılı yazınız ve ekleri.
b) 26.08.2022 tarihli ve E-23444165- 045.01-885056 sayılı yazımız.
c) 26.08.2022 tarihli ve E-23444165- 310.99-910208 sayılı yazımız.
d) İZSU Genel Müdürlüğü'nün 14.09.2022 tarihli ve 42518709-220.99-534020 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınız ile Çiğli İlçesi, ████████ ada, █ parsel ve ████████ ada, █ parselin otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğinin 4-1/e-1, 4-1/e-3, 4-1/e-6 maddelerindeki hükümler ve Kazı Çukurlarının Desteklenmesi İle İlgili Uyulacak Esaslar gereğince otopark bedeli ödemek suretiyle karşılanıp karşılanamayacağı hususu ile 04.02.2022 tarih ████████ sayılı ön olur başvurusu yapılan ████████ ada █ parselin bitişik nizam, 3 kat olup meskun alan içinde kaldığı, bir cephesinin dereye diğer cephesinin sokağa baktığı, İZSU Genel Müdürlüğünden alınan 11.03.2022 tarih 366587 sayılı görüş yazısı gereği dere kenarından kot alınarak maksimum subasman yüksekliğinin kullanıldığı, ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin onuncu fıkrasında yer alan hüküm gereği kret kotunun altında mesken ve otopark giriş-çıkışı yapılamayacağı belirtildiğinden, söz konusu parselin otopark ihtiyacının dere kenarından cephe almayan kısmında açıkta kalan bodrum katta çözülüp çözülemeyeceği konusunda görüşümüz talep edilmiş olup, ████████ ada, █ parsel ve ████████ ada, █ parselin otopark ihtiyacının parselinde karşılanıp karşılanamayacağı hususuna ilişkin ilgi (b) yazımız ile Belediye Başkanlığınıza bilgi verilmiştir.

██████ ada, █ parsel ile ilişkin olarak ilgi (a) yazı ve ekleri üzerinden yapılan incelemede;

-İZSU Genel Müdürlüğünün 11.03.2022 tarihli ve 366587 sayılı yazınızda; görüş sorulan bölgede taşkın tehlike ve risklerinin belirlenmesi amacıyla taşkın analiz çalışmalarının gerçekleştirildiği, adı geçen parselde taşkın riskinin bulunmadığı, dere şev üst çizgileri arasındaki alanın dere yatağı olarak kabul edilmesi, dere yatağına herhangi bir müdahalede bulunulmaması, şev üst çizgisinden parsel yönünde 6.00 metre genişliğinde bir boşluk bırakılması ve bu alanda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddeleri doğrultusunda subasman kotunun en yüksek değer esas alınarak belirlenmesi gerektiği, konuya ilişkin verilen görüşlerin teknik görüş niteliğinde olduğu, inşaat izni, su basman kotu vb. hususlarda uygulamaya esas nihai değerlendirmenin Belediyesince yapılması gerektiğinin ifade edildiği,

-02.08.2022 tarihli ve ████████ sayılı imar durumu belgesinde; ████████ ada, █ parsel ile bitişik nizam, 3 katlı, parsel tamamına olacak şekilde yapılaşma hakkı verildiği, söz konusu parselin bir cephesinin dereye diğer cephesinin sokağa baktığı, ayrıca 1/200 ölçekli vaziyet planında +0.00 kotunun +5.06 dere kotu, subasman kotunun 1.50 m. alınarak +6.56 olarak belirlendiği tespit edilmiş olup, 11.03.2022 tarihli ve 366587 sayılı yazıda bahsi geçen 6.00 m. mesafenin sağlanıp sağlanamadığı anlaşılamamıştır.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulur." hükmü, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin onuncu fıkrasında; "İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez, trafo ve enerji odası

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSP1SFCPZ3* Pin Kodu : 06182

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSP1SFCPZ3&eS=957028>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Ezgi ŞAHİN GÖK

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

Unvan : Mühendis

Birim Telefon : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

Telefon : 2322933482

Elektronik Ağ :

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



yapılamaz. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır." hükmü bulunmaktadır. 29.09.2022

Bu doğrultuda; 11.03.2022 tarihli ve 366587 sayılı yazıda taşkın riski bulunmadığı belirtilen söz konusu bölgedeki [REDACTED] ada [REDACTED] parsel için +0.00 kotunun dere kret kotu, subasman kotunun dere kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek belirlenmesinin gerekçesi ile söz konusu parselde tamamlanma izni verilmesi nedeniyle söz konusu yazınızda dere şev üst çizgisinden parsel yönünde bırakılması gerektiği belirtilen 6.00 metre mesafenin sağlanıp sağlanmadığı da anlaşılammış olup, konunun yeniden değerlendirilerek adı geçen parselin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin onuncu fıkrası kapsamında değerlendirilmesinin gerekip gerekmediğine ilişkin ilgi (c) yazımız ile İZSU Genel Müdürlüğünden görüş talep edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak İZSU Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (d) cevabi yazı ile; bahse konu parselin doğusundan Büyük Çiğli Deresinin geçtiği, ancak görüş sorulan bölgede taşkın tehlike ve risklerinin belirlenmesi amacıyla gerçekleştirilen taşkın analiz çalışmalarında Büyük Çiğli Mahallesi, [REDACTED] ada, [REDACTED] parselde taşkın riski bulunmadığından, 11.03.2022 tarihli ve 366587 sayılı yazı ile verilen görüşün dere kret kotu belirlenmesi niteliğinde olmayıp sadece subasman kotu belirlenmesi için verilen bir teknik görüş olduğu, söz konusu parsel için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin 10 uncu bendinde yer alan hükümlere tabi olunmasının gerekmediği ve bu doğrultuda subasman kotunun, dere kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek belirlenmesi yerine ilgili belediyesince belirlenecek +0.00 kotuna, taşkın riski bulunmayan alanlarda belediyesi ya da ilgili kurumca verilebilecek en yüksek su basman yüksekliği olan 1.20 metre ilave edilerek belirlenmesi gerektiği, ayrıca imar planları ve mevcut dere ile parselin konumu incelendiğinde ise, parsel ile derenin mevcut ıslah duvarları arasında yeterli genişlikte boşluk bulunmadığından, dere ile ilgili bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için dere duvarından parsel yönünde en az 6.00 metre genişliğindeki alanın boş bırakılması ve yapılaşmaya konu olmaması gerektiğinin değerlendirildiği, bununla birlikte; ilgi (c) yazımıza istinaden yeniden yapılan yapılaşmaya esas inceleme neticesinde; yüzeysel sular dikkate alınarak yapılaşma hükümlerinin Belediyesince değerlendirilmesi gerekmektedir, iklim değişikliği nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler, dere geçiş yapılarında oluşabilecek tıkanıklıklar ve derede olası yapısal hasarlar göz önünde bulundurularak, subasman kotunun otopark giriş-çıkışı ile kapı ve pencere boşluklarının alt kotunun, parselin cephe aldığı yolun üst kotunun en az 50 cm üzerinde olacak şekilde planlanmasının uygun olacağı değerlendirildiği ifade edilmiştir.

Bu kapsamda; ilgi (a) yazınıza konu edilen Çiğli İlçesi, [REDACTED] ada, [REDACTED] parselin otopark yerleşimine ilişkin hususların yazımız ekinde iletilen ilgi (d) yazıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda Belediye Başkanlığınızca değerlendirilmesi gerektiği, ayrıca ilgi (d) yazıda, parsel ile derenin mevcut ıslah duvarları arasında yeterli genişlikte boşluk bulunmadığından, dere ile ilgili bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için dere duvarından parsel yönünde en az 6.00 metre genişliğindeki alanın boş bırakılması ve yapılaşmaya konu olmaması gerektiğinin belirtildiği dikkate alındığında, söz konusu parsel için düzenlenen imar durumu belgesinin bu doğrultuda yeniden değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek :İlgi (d) Yazı Sureti (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :*BSP1SFCPZ3* Pin Kodu :06182

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSP1SFCPZ3&eS=957028>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Ezgi ŞAHİN GÖK

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

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Telefon : 2322933482

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



29.09.2022

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSP1SFCPZ3* Pin Kodu : 06182

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSP1SFCPZ3&eS=957028>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Ezgi ŞAHİN GÖK

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

Unvan : Mühendis

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

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

Telefon : 2322933482
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr





T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı
Dere Islah ve Merkez Kanal Proje Şube Müdürlüğü

29.09.2022

Sayı :E-42518709-220.99-534020
Konu :Çiğli İlçesi, ████████ Ada, █ Parselin
Otopark İhtiyacı

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Yapı Kontrol Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 26.08.2022 tarih ve 910208 sayılı yazı
b) 10.03.2022 tarih ve 366857 sayılı yazı.

İlgi a yazı ile Çiğli İlçesi, Büyük Çiğli Mahallesi, ████████ ada, █ parsel için 04.02.2022 tarih ████████ sayılı dilekçe ile ön olur başvurusu yapıldığı, söz konusu parselin bitişik nizam, 3 kat koşullu meskun alan içinde kaldığı, bir cephesinin dereye diğer cephesinin sokağa baktığı, Genel Müdürlüğümüzden alınan ilgi b görüş yazısı gereği dere kenarından kot alınarak maksimum subasman kullanıldığı, ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin 10 uncu bendinde yer alan hüküm gereği dere kret kotunun altında mesken ve otopark giriş-çıkışı yapılamayacağı belirtildiğinden, söz konusu parselin otopark ihtiyacının dere kenarından cephe almayan kısmında açıkta kalan bodrum katta çözümlenemeyeceği veya tüm ihtiyacın bedele dönüp dönemeyeceği konusunda tereddüde düşüldüğünden bahisle adı geçen parselin otopark ihtiyacının nasıl çözümleneceği konusunda görüşünüzün talep edildiği, ayrıca ilgi b yazımızda taşkın riski bulunmadığı belirtilen parsel için +0.00 kotunun dere kret kotu, subasman kotunun dere kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek belirlenmesinin gerekçesi ile söz konusu parselin tamamına yapılaşma izni verilmesi nedeniyle söz konusu yazımızda dere şev üst çizgisinden parsel yönünde bırakılması gerektiği belirtilen 6.00 metre mesafenin sağlanıp sağlanmadığının da anlaşılmadığı bildirilerek, konunun Genel Müdürlüğümüzce yeniden değerlendirilerek adı geçen parseli ile ilgili görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

İlgi b yazımızda belirtildiği üzere; bahse konu parselin doğusundan Büyük Çiğli Deresi geçmekte olduğu, ancak görüş sorulan bölgede taşkın tehlike ve risklerinin belirlenmesi amacıyla gerçekleştirilen taşkın analiz çalışmalarında Büyük Çiğli Mahallesi ████████ ada █ parselde taşkın riski bulunmadığından, ilgi b yazımız ile verilen görüşümüz dere kret kotu belirlenmesi niteliğinde olmayıp sadece subasman kotu belirlenmesi için verilen bir teknik görüş olup söz konusu parsel için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin 10 uncu bendinde yer alan hükümlere tabi olunmasının gerekmediği ve bu doğrultuda, subasman kotunun, dere kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek belirlenmesi yerine ilgili belediyesince belirlenecek +0.00 kotuna, taşkın riski bulunmayan alanlarda belediyesi ya da ilgili kurumca verilebilecek en yüksek su basman yüksekliği olan 1.20 metre ilave edilerek belirlenmesi gerektiği, ayrıca imar planları ve mevcut dere ile parselin konumu incelendiğinde ise, parsel ile derenin mevcut ıslah duvarları arasında yeterli genişlikte boşluk bulunmadığından, dere ile ilgili bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için dere duvarından parsel yönünde en az 6 metre genişliğindeki alanın boş bırakılması ve yapılaşmaya konu olmaması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte; ilgi a yazınıza istinaden tarafımızca yeniden yapılan yapılaşmaya esas inceleme

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSFECVD262 Pin Kodu :18832

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSFECVD262&eS=534020>

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir
Telefon:(0232) 293 2533 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:projelerdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nevzat GÖKMEN
Unvanı: İnşaat Y. Mühendisi
Tel No: (0232) 293 2976



neticesinde; yüzeysel sular dikkate alınarak yapılaşma hükümlerinin Belediyesince değerlendirilmesi gerekmektedir. Birlikte, iklim değişikliği nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler, dere geçiş yapılarında oluşabilecek tıkanıklıklar ve dereye olası yapısal hasarlar göz önünde bulundurularak, subasman kotunun, otopark giriş-çıkışı ile kapı ve pencere boşluklarının alt kotunun, parselin cepheli olduğu yolun üst kotuna göre en az 50 cm üzerinde olacak şekilde planlanmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

29.09.2022

Konuya ilişkin olarak görüşlerimiz teknik görüş niteliğinde olup inşaat izni, su basman kotu vb. hususlarda uygulamaya esas nihai değerlendirmenin Belediyesince yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Gürkan ERDOĞAN
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSFECVD262 Pin Kodu :18832

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSFECVD262&eS=534020>

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir
Telefon:(0232) 293 2533 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:projelerdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nevzat GÖKMEN
Unvanı: İnşaat Y. Mühendisi
Tel No: (0232) 293 2976

