



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



Sayı : E-23444165-045.01-1458150  
Konu : Aliağa İlçesi, Yalı Mahallesi, ■■■ Ada ■■ Parselin  
Otopark İhtiyacı

11.08.2023

ALIAĞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 03.07.2023 tarihli ve E-33523596-115.01.01-149807 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İzmir İli, Aliağa İlçesi, Yalı Mahallesi, ■■■ ada, ■■ parselde inşaat yapılmak istendiği, söz konusu parsel için 25.01.2023 tarihli ve ■■■ sayılı imar durumu belgesi düzenlendiği, bahse konu parselin 22.03.2023 tarih ve ■■■ sayılı ön olur başvurusu eki mimari projede 4 adet otopark ihtiyacı olduğunun anlaşıldığı ve parselin ön bahçesinde karşılandığı, ancak kurum onayı için Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'ne gönderildiği ve 24.05.2023 tarihli ve 1182140 sayılı kurum görüşünde Yönetmelik hükümlerine göre taşınmaza karayolundan geçiş yolu bağlantısı oluşturulması halinde geçiş yolu ekseninin (en az 100 m) yeterli kavşak mesafesini sağlamadığı anlaşıldığından anılan parselde geçiş izni verilmesinin uygun görülmediği, bu doğrultuda yapılmak istenen yapı için gerekli olan otoparkların parselde karşılanamayacağı, yapı sahiplerince de komşu parsellerin irtifak hakkı tesisi düzenlenmesi ile ilgili yol geçiş izni vermeyi kabul etmedikleri ve parselde yapılması zorunlu otopark ile ilgili olarak otopark bedelinden muaf olmak istedikleri ifade edilmiş olup, konuya ilişkin görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Konuya ilişkin yapılan incelemede;

- ■■■ ada ■■ parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "TİCTK" yapılaşma koşullu alanda kaldığı, söz konusu parselin sadece 35 m. genişliğindeki İzmir-Çanakkale Karayolundan cephe aldığı ve 10 m. yapı yaklaşma mesafesi belirlendiği, 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Plan Notlarının 2.2.4 maddesinde; " *TİCARET - TURİZM - KONUT ALANI (TİCTK): Ticaret, Turizm ve Konut kullanım tercihlerinin bulunduğu alanlardır. Bu alanlar; otel, pansiyon ve diğer konaklama tesisleri, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, lokanta, restoran, düğün salonu, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmet sektörüne ilişkin yapılar ve konut yapılabilen alanlardır. Bu alanlarda tek başına konut kullanımı yer alamaz. Bu alanlar; ticaret-konut, ticaret-turizm, yalnız turizm veya yalnız ticaret kullanımının bulunduğu alanlardır. Yalnız ticaret kullanımı, Çanakkale karayoluna cepheli parsellerde kullanılabilir. 1- Bu alanlarda ticaret-konut yapılmak istendiğinde; Yapılaşma koşulları: Ayrık nizam, Taks=0.30 Kaks=0.60 Yençok =2 kat'tır. Konut ağırlıklı kullanım olması durumunda oluşacak parselin büyüklüğüne göre ticaret oranını belirlemeye belediyesi yetkilidir. Ancak her koşulda ayrılacak ticaret, bir birim veya 15 m<sup>2</sup>'den az olamaz...*" hükmünün yer aldığı,

- İlgi yazınız eki 25.01.2023 tarihli ve ■■■ sayılı İmar Durumu Belgesinde; Ayrık Nizam, 2 kat, Ticaret Turizm ve Konut Alanı fonksiyonlu, Taks:0.30, Kaks (Emsal):0.60, ön bahçe mesafesi 10 m., yan bahçe mesafesi 3 m., arka bahçe mesafesi 3 m., bina yüksekliği Yençok:2 kat (6.50 m.) olacak şekilde yapılaşma hakkı belirlendiği ve "İnşaata başlamadan önce imar hattı ve kot krokisi alınacaktır.", "İnkişaf alanda kalmaktadır.", 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu Plan Notlarının; 2.2.4 maddesinin ilgili hükümlerine uyulacaktır.", "Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.", "Bu imar durumunda belirtilmeyen hususlarda İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir." notlarının yer aldığı,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSCS5C70K3\* Pin Kodu : 61732  
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 İçin : Meltem KARAÇANTA  
Unvan : Mimar  
Telefon : 2322936015  
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



- Söz konusu parselin Aliağa İlçesi Otopark Bölgeleme Haritasında AL-4 nolu Bölgesel Otopark Alanı sınırlarında kaldığı,

- İlgili yazınız eki Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2023 tarihli ve 1182140 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazın Bergama yönünde 80 m. mesafede yol projelerinde bulunmayan zeminde karayoluna ve trafiğe bağlantısı açık imar yolu ( ) olduğunu tespit edildiği, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre taşınmaza karayolundan geçiş yolu bağlantısı oluşturulması halinde geçiş yolu ekseninin (en az 100 m) yeterli kavşak mesafesini sağlamadığı anlaşıldığından anılan parsel için İzmir-Çanakkale Karayolundan Geçiş İzni verilmesinin uygun görülmediği, karayolundan hiçbir şekilde doğrudan bağlantı yapılmaması, yapılacak mesken amaçlı yapının ön cephe hattının yazı ekinde gönderilen yolun kamulaştırma sınırından en az 5 m. uzaklıkta olması, yapı ruhsatının ve binaya ait planların (mimari proje) Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41/c maddesi hükümlerine uygun olması şartıyla anılan parsel üzerinde "alt kat dükkan, üst kat konut" yapılmasının uygun görüldüğü, tespit edilmiştir.

Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği'nin "Genel Esaslar" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması, bu fıkranın (e) bendinde belirtilen durumlar haricinde zorunlu olduğu hüküm altına alınmış, otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumların açıklandığı aynı fıkranın (e) bendinin 4 numaralı alt bendinde; *"Parselin, meskûn alanlarda yaya yollarından veya merdivenli yollardan ya da araç trafiğine kapatılmış yol veya yaya bölgelerinde kalan ve Ulaşım Koordinasyon Merkezi (UKOME) ya da yerel trafik/ulaşım komisyonu tarafından otopark giriş-çıkışına izin verilmeyen yollardan cephe alması ve başka yollardan araç giriş ve çıkışının mümkün olmaması,..."* hükmü bulunmakta olup, Otopark Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda otopark ihtiyacının bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanamadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarının ne şekilde karşılanacağına açıklandığı (f) bendinin 1 numaralı alt bendinde; *"Komşu parsellerle ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları şeklinde karşılanır."* hükmü, 2 numaralı alt bendinde; *"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; 1500 metrelik yarıçap veya 2000 metrelik yürüme mesafesi 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."* hükmü, 3 numaralı alt bendinde; *"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."* hükümleri bulunmaktadır.

Ayrıca, yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'nın "Otopark giriş çıkışına ilişkin istisnalar " başlıklı 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında; *"Otopark Yönetmeliği'nin 4-1/ğ maddesine istinaden Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik kapsamında alınacak görüş doğrultusunda karayoluna cepheli olup, geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi uygun görülmeyen parsel cephelerinden, otopark giriş çıkışı yapılamaz."* hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda; ilgili yazınıza konu edilen İzmir İli, Aliağa İlçesi, Yalı Mahallesi, ■■ ada ■■ parseline Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2023 tarihli ve 1182140 sayılı yazısında İzmir-Çanakkale Karayolundan geçiş izni verilmesinin uygun olmadığı belirtilmiş ve söz konusu parselin başka bir taşıt yoluna cephesinin bulunmadığı, ayrıca ilgili yazınızda komşu parsellerden irtifak hakkı tesisi ile geçiş izninin de alınmadığının belirtildiği dikkate alındığında, yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri uyarınca otopark ihtiyacının parselinde karşılanmasının mümkün olmadığı anlaşılmış olup, parselinde karşılanamayan otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin (f)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSCS5C70K3\* Pin Kodu : 61732

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 İçin : Meltem KARAÇANTA

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerine göre de karşılanamadığının Belediye Başkanlığınızca tespiti halinde anılan Yönetmeliğin (f) bendinin (3) numaralı alt bendi kapsamında bedel alınmak suretiyle AL-4 Nolu Bölgesel Otopark alanından karşılanabileceği 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 : \*BSCS5C70K3\* Pin Kodu : 61732

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 : Meltem KARAÇANTA

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

