

Sayı : E-23444165-045.01-1730519
Konu : Gaziemir İlçesi, ■■■ Ada, ■■■ Parsel

25.01.2024

GAZİEMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 14.12.2023 tarihli ve E-66615676-115.99-88239 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazınız ile; Gaziemir İlçesi, Atıfbey Mahallesi, ■■■ ada ■■■ parselin imar durumu belgesinde yapılaşma koşulunun Emax:1.50, Hmax:6.80 olarak belirtildiği ve kitle çalışmasında da belirtildiği üzere Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına isabet ettiği, söz konusu parsel malikinin ilgi yazınız ekinde iletilen dilekçesinde emsal alanını kullanamadıkları gerekçesiyle yan ve arka bahçe mesafelerine itiraz edildiğinden yan ve arka bahçe mesafelerinin 3.00 m. olarak belirlenerek imar durumu belgesi talep edildiğinin belirtildiği, ancak mevcudu teşekkül etmiş ada olması, ruhsatı verilmiş diğer parsellere ait imar durum belgelerinde de yan ve arka bahçe mesafelerinin 5.00 m. olarak belirtildiği ve yapılaşmanın buna göre olduğu ifade edilerek konuya ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden yapılan incelemede; Gaziemir İlçesi, ■■■ ada, ■■■ parselin Emax:1.50, Hmax:6.80 ön bahçe mesafesi 5.00 m., koşullu Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kaldığı anlaşılmıştır.

İlgi yazınızın ekinde iletilen belgeler üzerinden yapılan incelemede;

- ■■■ ada ■■■ parsel için düzenlenmiş 06.09.2023 tarihli ve ■■■ sayılı imar durumu belgesinde; adı geçen parselin ön, yan ve arka bahçe mesafelerinin 5.00 m. olarak belirtildiği, ayrıca belge üzerinde; "- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Emax:1.50, Hmax:6.80 m. - 1/1000 ölçekli Gaziemir İlçesi Havaalanı Mania Planı 1. Etap Revizyon İmar Planı Plan Notlarına uyulacaktır. - İnşaat yaklaşma sınırları içinde kitle tasdiki gerekir." notlarının bulunduğu,
- ■■■ ada için düzenlenmiş tarihsiz ve onaysız kitle etüdünde ise ■■■ adada yer alan tüm parseller için ön yan ve arka bahçe mesafelerinin 5.00 m. olarak belirlendiği, ancak söz konusu adadaki hangi yapıların mevcut ruhsatlı yapı olduğunun belirtilmediği, tespit edilmiştir.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- "Genel ilkeler" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesi uygulanır." hükmü doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Genel hükümler" başlıklı 5 inci maddesinin altıncı fıkrasında; "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." hükmü,

- "Parsele ilişkin hükümler" başlıklı 8 inci maddesinin beşinci fıkrasında; "İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır." hükmü,

- Yine "Taban alanı" başlıklı 21 nci maddesinin birinci fıkrasında; "Taban alanına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesi uygulanır." hükmü doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Taban alanı" başlıklı 20 nci maddesinin üçüncü fıkrasında; "Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük alanı uygulanır." 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,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSLUVSU6C* Pin Kodu : 09592

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 : Ezgi ŞAHİN GÖK
Unvan : Mühendis

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



- "Mevcut teşekkül" başlıklı Geçici 2 nci maddesindeki "(1) Mevcut teşekkül hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2 nci maddesine uyulur." hükmü doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Mevcut teşekkül" başlıklı Geçici 2 nci maddesinde; "1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayırık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'î plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur." hükmü, bulunmaktadır.

15.01.2024 tarihinde mahallinde yapılan incelemede; söz konusu adadaki yapıların mevcut ruhsatlı yapı olup olmadığı bilinmemekle birlikte ilgi yazınıza konu edilen [REDACTED] ada, [REDACTED] parselde mevcut yapı bulunduğu ve yan bahçe mesafelerinin yaklaşık 5.00 m. olduğu, söz konusu parselin bitişikindeki [REDACTED] parselde inşası devam eden yapının [REDACTED] parsel tarafındaki yan bahçe mesafesinin de yaklaşık 5.00 m. olduğu, ancak arka bahçesinin inşaat devam ettiği ve giriş mümkün olmadığından erişim sağlanamadığı için ölçülemediği, söz konusu parselin diğer taraftan bitişikindeki [REDACTED] parseldeki yapılardan ise [REDACTED] parsel tarafındaki yapının yan bahçe mesafesinin yaklaşık 5.30 m., arka bahçe mesafesinin de yaklaşık 7.30 m. olduğu, tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; ilgi yazınıza konu edilen Gaziemir İlçesi, Atıfbey Mahallesi, [REDACTED] ada, [REDACTED] parsel ile ilişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapı nizamı belirlenmediğinden yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri gereğince ayırık nizam ile TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanması gerektiği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Mevcut teşekkül" başlıklı Geçici 2 nci maddesi kapsamında bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş ayırık nizam yapı adalarında yan ve arka bahçe mesafelerinin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan ve arka bahçe mesafelerine uygun olarak belirlemeye Belediye Başkanlığınızın yetkili olduğu, 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 : *BSLUVSVU6C* Pin Kodu : 09592

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 : Ezgi ŞAHİN GÖK

Unvan : Mühendis

Telefon : 2322933482

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

