



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



Sayı : E-23444165-045.01-1550014  
Konu : Urla, Çamlıçay Mahallesi, ■■■■ Ada, ■ ve ■  
Parseller

27.09.2023

## DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) ■■■■'nin 31.07.2023 tarihli ve ■■■■ sayılı kurum kaydına alınan dilekçesi ve ekleri.  
b) 07.08.2023 tarihli ve E-23444165- 310.99-1476883 sayılı yazımız.  
c) Urla Belediye Başkanlığı'nın 05.09.2023 tarihli ve E-35308427-115.02.04-112271 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi (a) dilekçe ile; İzmir İli, Urla İlçesi, Çamlıçay Mahallesi, ■■■■ ada, ■ parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak mimari proje hazırlandığı belirtilerek, söz konusu parselde yapılmak istenen yapının park cephesine bakan 3.00 m.'lik bahçe mesafesinde 1.50 m.'lik açık ve kapalı çıkma yapılip yapılamayacağına ilişkin görüşümüzün iletilmesi talep edilmiştir.

Konuyla ilgili 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 Belediye Başkanlığından istenmiş olup, alınan ilgi (c) cevabi yazınızda; konu ile ilgili olarak TUS dosyası evrakları ve ön onaya sunulmuş olan mimari projenin yazı ekinde iletildiği ifade edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak yapılan incelemede; İzmir İli, Urla İlçesi, Çamlıçay Mahallesi, ■■■■ ada, ■ parselin (eski ■■■■ ada, ■ parselin) yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:0.80, Yençok: 2 Kat Koşullu Gelişme Konut alanında kaldığı, kuzey ve doğu cephelerindeki yollardan yapı yaklaşma mesafelerinin 5.00 m., batı cephesindeki yoldan yapı yaklaşma mesafesinin 3.00 m., güney cephesindeki park kullanımında kalan ve adı geçen parselde bitişik olan ■■■■ ada ■ parselden yapı yaklaşma mesafesinin yine 3.00 m. olarak plan üzerinde belirlendiği, ayrıca "*1. Uygulamada 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve 20.04.1998 Urla Merkez Revizyon İmar Planı Plan Notları geçerlidir. 2. Bu plan kapsamında Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 06.12.2019 tarih ve E.332007 sayılı kurum görüşündeki hususlara uyulacaktır. 3. Yollar ve yeşil alanlar kamu mülkiyetine geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.*" şeklinde plan notlarının bulunduğu, anlaşılmıştır.

İlgi (c) yazınız ekinde iletilen 26.12.2022 tarihli yapı yeri kitle krokisinden söz konusu parselde ■■■■, ■■■■ olmak üzere ■ adet bina ve binalar arasında ■ adet havuz bulunduğu anlaşılmış, yine yazınız ekinde tarafımıza yalnızca Elektronik Belge Yönetim Sistemi üzerinden taşınabilir belge olarak iletilen ■ Bloğa ait mimari proje örneği incelendiğinde; dosya uzantısı nedeniyle kat planlarındaki bazı kullanımlar ile kesitler net olarak görülemediğinden bodrum kat yerleşim planında - 2.85 kotunda otopark olarak tanımlanan alan, (A-A) ile (B-B) kesitlerinde temel üstünden yükseltme perdeleri ile sınırlandırılan 1.21 m. iç yüksekliğe sahip tanımsız alan ile yine zemin kat planında (E-F) aksları arasında (1-4) aksı boyunca uzanan tanımsız alanın anlaşılacağı, ■ blok bodrum katta 4 bağımsız bölüm için ayrı ayrı odunluk, kömürlük, su deposu ve bağımsız bölümlerle içten irtibatlı depo kullanımlarının ayrıldığı, ayrıca 1. katta parselin güney cephesindeki 3.00 m.'lik yapı yaklaşma mesafesi içerisinde cephe uzunluğunca 1.50 m. genişliğinde açık ve kapalı çıkma yapıldığı görülmüş olup; söz konusu parselin TAKS, KAKS, binalar arası mesafe vb. yapılaşma koşullarının İmar Planı ve Yönetmeliğe uygun olup olmadığına ilişkin bir değerlendirme yapılamamıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS4SPPHDK2\* Pin Kodu :18172

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 : Barış GÜRPINAR

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden yapılan incelemede ise; ■■■■ ada ■■■■ parsel üzerindeki taşınmazın ■■■■ ait olduğu anlaşılmış olup, ancak uygulama imar planında park olarak belirlenmiş ■■■■ ada ■■■■ parselin mülkiyet bilgisine ulaşılamamaktadır.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin;

- "*Tanımlar*" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde; "*Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümünü*", (jjj) bendinde; "*Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir)*", (nnnn) bendinde; "*Yan bahçe: Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelerini*," tanımları,

- "*Bahçe mesafeleri*" başlıklı 24 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "*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.*" hükmü,

- "*Çıkmalar*" başlıklı 44 üncü maddesinde; "*(1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak; a) Kapalı çıkmalar: 1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir. 2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir. ... b) Açık çıkmalar: 1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir. 2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.*" hükümleri bulunmaktadır.

Bu kapsamda; ilgi (a) dilekçeye konu edilen ■■■■ ada ■■■■ parselin bitişiğindeki park alanının kamusal bir alan olduğu, ■■■■ ada ■■■■ parsel ile isabet eden söz konusu yeşil alanın Plan Notlarının 3 üncü maddesi gereği kamu mülkiyetine geçmesi gerektiği, bu durumda da herhangi bir parselden söz edilemeyeceği, ayrıca uygulama imar planında belirlenmemiş olması halinde İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne göre ön bahçe ve yol kenarlarına rastlayan bahçelerde olduğu gibi en az 5.00 m. mesafe bırakılması gerektiği dikkate alındığında park alanının komşu parsel gibi nitelendirilemeyeceği, dolayısıyla park alanına bakan güney cephedeki 3 metrelik yapı yaklaşma mesafesinin ön bahçe statüsünde olduğu düşünülmekte olup, TAKS, KAKS, binalar arası mesafe vb. yapılaşma koşullarına uymak kaydıyla ■■■■ ada ■■■■ parselin güney cephesinde yapılan çıkmaların da bu doğrultuda İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin yukarıda belirtilen 44 üncü maddesi kapsamında değerlendirilebileceği görüşündeyiz.

Ayrıca; binalarda ayrılması gereken ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odalarının asgari ölçü ve büyüklüklerinin, yapının kullanma amacı, büyüklüğü ve özelliği ile günlük ihtiyaçlara göre seçilen mekanik ve elektrik tesisat sistemlerine uygun olarak ilgili yönetmelik, ulusal ve uluslararası standartlar doğrultusunda proje bazında yapılan hesap ve raporları sonucunda belirlenmesi gerekmekte olup, söz konusu alanların mimari, mekanik ve elektrik tesisat projeleri ile birlikte ruhsat vermekle yetkili olan Belediyenin ilgili teknik personelince tetkik edilerek ayrılması gereken asgari alanlarının binaların bodrum katlarında yapılması halinde Emsal ve % 30 hesabına dahil olmayan alanlar olarak değerlendirilmesi, diğer katlarda yapılması halinde ise % 30 hesabı dahilinde Emsal harici tutulması, yapı kullanma izin belgesi aşamasında da söz konusu alanların yapı ruhsatı eki projelere uygun tesis edilip edilmediğinin ayrıca kontrol edilmesi gerektiği hususunda bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS4SPPHDK2\* Pin Kodu : 18172

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 : Barış GÜRPINAR

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Abdurrahman Suphi ŞAHİN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

Gereği:

URLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi:

[REDACTED]

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS4SPPHK2\* Pin Kodu : 18172

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

