

Sayı : E-23444165-045.01-1721071  
Konu : Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, ■■■ Ada, ■ Parsel

29.12.2023

TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 09.11.2023 tarihli ve E-30597936-804.01-19627/18915 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile; Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, ■■■ ada ■ parselde yapılması planlanan yapı için yapı ruhsatı iş ve işlemlerinde kullanılmak üzere mimari ön tetkik başvurusunda bulunulduğu, söz konusu parselin Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Konut Alanı Ayrık Nizam 5 Kat" olarak belirlendiği, sunulan mimari proje incelendiğinde iki ayrı merdiven evinden girişi olan birbirine bitişik bloklardan olduğu, katlar arasında geçişlerin bulunmadığı, ancak bodrum katın otopark olarak çözümlendiği ve bloklar arası geçişin bu kattan sağlandığının tespit edildiği belirtilerek ayrık yapı nizamına tabi söz konusu parsel için tasarlanan mimari projedeki haliyle birbirine bitişik olup bodrum katta birbirine bağlantılı olan blokların tek yapı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda tereddüde düşüldüğünden kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden yapılan incelemede; ■■■ ada ■ parselin ayrık nizam 5 kat (A-5), ön bahçe mesafesi 5.00 m. yan bahçe mesafesi 3.00 m. TAKS:0.30 KAKS:1.50 koşullu konut alanında kaldığı anlaşılmıştır.

Konuya ilişkin ilgi yazı ekinde dijital ortamda iletilen belgeler ile mimari proje üzerinden yapılan incelemede; vaziyet planında adı geçen parselde +1.20 subasman kotunda A1, A2 ile B1, B2 blok olmak üzere 5 katlı toplam dört blok düzenlendiği ve bloklar arasında ± 0.00 ile -1.40 kotunda açık havuzun yer aldığı, A1 bloğun A2 bloğa, B1 bloğun ise B2 bloğa aralarında dilatasyon derzi bırakılmak suretiyle bitişik tertiplendiği, her bir blokta 10 adet mesken olmak üzere parselde toplamda 40 adet mesken bulunduğu, söz konusu blokların hizasından başlayarak bloklar arasında kalan mesafe ve havuzun da izdüşümünü kapsayacak şekilde -2.65 kotunda tertiplenen bodrum katta otopark, yağmursuyu toplama depoları ile hidrofor ve su depolarının yer aldığı, ayrıca söz konusu bodrum katın gömülü olmayıp üst döşemesinin bloklar arasında ± 0.00 kotunda açığa çıktığı, ayrıca adı geçen dört bloğun ortak merdiven ve asansörünün bodrum kata ulaştığından bloklar arası geçiş imkanı bulunduğu tespit edilmiştir.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin;

- "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlar yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "...pppp) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrık, blok ve bitişik nizamdan birini; 1) Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını, ...ifade eder." hükmü,

- "Bir parselde birden fazla bina yapılması" başlıklı 25 inci maddesinde; "(1) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyulması kaydı ile bir parselde, birden fazla bina yapılabilir. (2) Bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre belirlenecek olan iki yan bahçe mesafesinin toplamı kadardır." hükmü yer almakta olup,

- EK-10 Form-19 Yapı Ruhsat Formu Eki: Açıklama kısmında yapı ruhsatının, benzer dahi olsa parselde birden fazla yapı var ise aynı ruhsat numarası ile her yapı için onaylı mimari projede belirtilen blok numarası verilerek ayrı ayrı düzenleneceği hüküm altına alınmıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS5UU29NJ4\* Pin Kodu : 51062

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 : Şebnem Nezihe DURAN

Unvan : Şef

Telefon : 2322933867

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Aynı konuya ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)' nın 19.03.2021 tarihli ve E-11968226-045.01-575093 sayılı yazısında; yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinden bahisle ayrık nizam bir parselde yapılar arasında bahçe mesafesi bırakılmaksızın yapı yapılablmesinin, yapının tek yapı niteliğinde olması, yani tek yapı ruhsatı düzenlenebilmesi halinde mümkün olabileceği, bunun gereği olarak da yapının temeli, çatısı ve taşıyıcı sisteminin bütün olarak projelendirilmesi gerektiği, dolayısıyla yapının tek yapı olarak değerlendirilmesinde, ortak bina girişleri ve merdivenlerinin olması yahut dilatasyon derzi ile taşıyıcı sisteminin birbirinden ayrılıp ayrılmamasından ziyade konunun yukarıda belirtilen hüküm ve açıklamalar da dikkate alınarak yapının tek ruhsata bağlanıp bağlanmayacağı yönünden proje ile getirilen çözümler bağlamında idaresince değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca, Sığınak Yönetmeliğinin "Serpinti sığınaklarının yapılacakları yer, tesis ve yapılar" başlıklı 7 nci maddesinde; "Serpinti sığınakları, bu maddede belirlenen istisnalar dışında her türlü tesis ve binalarda yapılır. Onaylı yapı ruhsatı eki mimari projesinde; a) 12 ve daha az bağımsız bölümü olan sadece konut kullanımli yapılarda, ...sığınak yapma zorunluluğu aranmaz... Bir imar parselinde aynı veya farklı kullanım kararına haiz birden fazla bina bulunması durumunda, sığınak hesabı her bina için ayrı ayrı yapılır. Bu maddeye göre sığınak gerektirdiği tespit olunan her yapı için ayrı ayrı sığınak yeri ayrılabilceği gibi, sığınak gerektirdiği tespit olunan yapıların toplam ihtiyacını karşılayacak büyüklükten az olmamak kaydıyla parselde ortak bir veya birden fazla sığınak yapılabilir." hükümleri yer almaktadır.

Bu doğrultuda; yukarıda belirtilen açıklamalar, mevzuat hükümleri ve Bakanlık görüşü ile birlikte değerlendirildiğinde ayrık yapı nizamına tabi parsellerde bahçe mesafesi bırakılmaksızın bitişik yapı yapılablmesinin, yapıların ortak bina girişleri ve merdivenlerinin olması yahut dilatasyon derzi ile taşıyıcı sisteminin birbirinden ayrılıp ayrılmamasından ziyade yapının tek yapı niteliğinde olması ve tek yapı ruhsatı düzenlenebilmesi halinde mümkün olabileceği bunun gereği olarak da yapının temeli, çatısı ve taşıyıcı sisteminin bütün olarak projelendirilmesi gerektiği anlaşıldığından ilgi yazınıza konu edilen ■■■■ ada ■■■■ parselde bitişik olarak tertiplenen A1 ve A2 bloğun tek yapı, B1 ve B2 bloğun tek yapı olarak değerlendirilerek aynı ruhsat numarası ile ayrı ayrı ruhsat kesilebileceği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte tek yapı niteliğindeki A1-A2 blok ile yine tek yapı niteliğindeki B1-B2 blokta ayrı ayrı toplamda 20 şer adet konut kullanımli bağımsız bölüm olduğu dikkate alındığında ise her iki blok için de sığınak yapma zorunluluğu bulunduğu anlaşılmıştır.

Ayrıca, ilgi yazınıza konu Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, ■■■■ ada ■■■■ parselde yapılması planlanan yapılara ilişkin mimari projenin mevzuata uygunluğunun yukarıda belirtilen açıklamalarımız ve tespitlerimiz ile birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri doğrultusunda Belediye Başkanlığınızca değerlendirilmesi hususunda 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 : \*BS5UU29NJ4\* Pin Kodu : 51062

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 : Şebnem Nezihe DURAN

Unvan : Şef

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

