

Sayı : E-23444165-045.01-1746218
Konu : Selçuk İlçesi, ████████ Ada, ████████ Parsel

19.01.2024

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 07.12.2023 tarihli ve E-56310209-121.02-144270 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazınız ve ekleri ile; Selçuk İlçesi, 14 Mayıs Mahallesi, ████████ ada, ████████ parselde yapılmak istenen inşaat ile ilgili ön incelemede kademeli olarak verilen yol kotu tutanağına istinaden çizilen mimari projede merdiven evinin alt kademede tasarlanması ancak üst kademede bulunan tarafa da hizmet vermesi ile ilgili anlaşmazlığa düşüldüğü belirtilerek, konuya ilişkin görüşümüzün iletilmesi talep edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak yürürlükteki 1/1000 ölçekli Selçuk Uygulama İmar Planı Revizyonu üzerinden yapılan incelemede; adı geçen parselin Ayrık Nizam 3 Kat, ön bahçe mesafesi 5.00 m., yan bahçe mesafesi 3.00 m., TAKS:0.40, KAKS:1.20 olmak üzere yapılaşma hakkına sahip konut koşullu alanda kaldığı, ████████ ve ████████ Sokaklara cepheli köşe başı parsel konumunda olduğu ve anılan planın plan notlarının;

- 3.1.1. maddesinde; "Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde ayrık nizam yapı koşulları esas olup, ayrık nizamda oluşan TAKS değeri aşılmamak koşuluyla; revizyon imar planı öncesinde ikiz nizam yapılaşma başlamış adalarda, bu yapılaşmalara komşu parsellerde ve parsel cephesinin 15 metrenin altına düştüğü parsellerde, planda belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve ada bütününde kitle etüdü yapılmak kaydıyla ikili blok yapılabilir." hükmü,

- 3.1.2. maddesinde; "Ayrık nizam yapı adalarında ifraz ve parselasyon planı ile oluşturulacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 400 m² olacaktır." hükmünün bulunduğu, anlaşılmıştır.

İlgi yazınız ekinde iletilen belgeler üzerinden yapılan incelemede;

- Başkanlığınızca düzenlenen 09.11.2023 tarihli ve ████████ sayılı İmar Durumu Belgesinde; ████████ ada, ████████ parsel için Ayrık Nizam, 3 kat, bina yüksekliği: 9.50 m, TAKS:0.40 KAKS:1.20, bina derinliği, ön, yan ve arka bahçe mesafesi "Krokisinde" olacak şekilde yapılaşma hakkı belirlendiği, krokide ise 5.00 metre ön bahçe mesafesi, komşu ████████ parsel cephesinden 3.00 metre yan bahçe mesafesi ve komşu ████████ parsel ile bitişik olacak şekilde yapılaşma öngörüldüğü, ayrıca üzerinde "Selçuk Uygulama İmar Planı Revizyonu hükümleri geçerlidir." notunun yer aldığı,

- Başkanlığınızca onaylı 09.11.2023 tarihli Yol Kanal Kotu Tutanağında; adı geçen parselin ±0.00 kotunun İzmir Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin 12 inci maddesinin beşinci fıkrasına göre ████████ sokak cephesinde birinci kademe kotu: (+38.27), ikinci kademe kotu: (+41.27) olarak belirlendiği, ancak parsel ve kitle köşe kotları ile ████████ Sokak ile ████████ Sokak parsel ve kitle köşe hizalarına denk gelen yol kotlarının belirtilmediği,

- Ekte iletilen mimari proje örneğinde; yapılmak istenen yapının ikinci kademe kotu (+41.27) olarak belirtilen kısımda bodrum + 3 kattan oluşturulduğu, birinci kademe kotu (+38.27) kısmında bodrum katın açığa çıktığı, ancak zemin kat olarak isimlendirildiği ve tüm katlara hizmet eden merdiven evinin bir kat eksiltilecek birinci kademe kotu tarafında bulunduğundan kademe sınırına uygun olmadığı, ikinci kademe kotu tarafında bodrum katta çocuk oyun alanı ve 1 adet mesken ile diğer katlarda toplam 5 adet mesken olmak üzere 6 adet bağımsız bölümden oluştuğu,

- Belediyenizden e-posta yoluyla temin edilen evraklar üzerinden yapılan incelemede; söz konusu parsel ile ikili blok oluşturulan ████████ parsel üzerinde yürürlükteki imar planına uygun gabarisinde ruhsatlı bir yapı bulunmadığı, anlaşılmıştır.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- "Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar" başlıklı 11 inci maddesinin birinci fıkrasında; "İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır." hükmü,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS5UJ6DKP4* Pin Kodu : 79662

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Birim Telefon : www.izmir.bel.tr

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 : Özlem SEZER GÜLCEMAL

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933481

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



- "Yoldan kotlandırma" başlıklı 12 nci maddesinin beşinci fıkrasında; "*Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.*", altıncı fıkrasında; "*Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 6.00 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 6.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.*", yedinci fıkrasında; "*Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.*", sekizinci fıkrasında; "*İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki tretuvar üst kotundan yapılır.*" hükümleri,

-"Köşe başı parsellerde kotlandırma" başlıklı 14 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "*Köşe başı parsellerde; a)Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir. b) Bu binalarda 12 nci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur.*" hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri doğrultusunda, söz konusu parselin plan notlarının 3.1.1. maddesindeki 15 metre parsel cephesi koşulu ile 3.1.2. maddesindeki 400 m² minimum parsel büyüklüğü koşulunu sağlamadığı tespit edilmiş olup, 3.1.1. plan notu hükmü gereği ayırık nizamda oluşan TAKS değeri aşılmamak koşuluyla; revizyon imar planı öncesinde ikiz nizam yapılaşma başlamış adalarda, bu yapılaşmalara komşu parsellerde ve parsel cephesinin 15 metrenin altına düştüğü parsellerde, planda belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve ada bütününde kitle etüdü yapılmak kaydıyla ikili blok nizamda yapılaşabileceği, ayrıca ikili blok yapılaşma nizamı dikkate alındığında plan notlarında kotlandırmaya esas herhangi bir hükmün de yer almaması nedeniyle Yönetmeliğin yukarıda belirtilen 12 nci maddesinin sekizinci fıkrası gereğince █████ Sokak üzerinde parselin ikili blok olduğu █ parsel ile birleştiği noktadan kot verilmesi ve yukarıda belirtilen diğer Yönetmelik hükümleri gereğince kademe yapılması gerektiğinden söz konusu parsel █████ Sokak cephesinden 3.00 m. kot farkıyla iki ayrı kot verilmesinin uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda; ilgi yazınıza konu edilen Selçuk İlçesi, 14 Mayıs Mahallesi, █████ ada, █ parselin imar durumu ve yol kotu tutanağının yukarıda belirtilen açıklamalarımız doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi gerektiği 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 : *BS5UJ6DKP4* Pin Kodu : 79662

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 : Özlem SEZER GÜLCEMAL

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933481

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

