

Sayı : E-23444165-045.01-1884037  
Konu : Bornova, Altındağ Mahallesi, ■■■■ Ada, ■■■■ Parsel.

03.04.2024

BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 14.02.2024 tarihli ve E-30465670-115.02.01-140320 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazınız ile; Bornova, Altındağ Mahallesi, ■■■■ ada, ■■■■ parsel, ■■■■ tarihli dilekçe talebine istinaden düzenlenen ■■■■ tarihli ve ■■■■ sayılı imar durumuna, ■■■■ no.lu parselasyon ile oluşan ■■■■ parsel komşu, ■■■■ ve ■■■■ parsellerde bir önceki parselasyon planına göre yapılaşmış ruhsatlı yapıların bulunmasından dolayı İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesine göre yola bakan cephelerin yeniden değerlendirilmesi için itiraz edildiği belirtilerek, ■■■■ parsel komşu, ■■■■ ve ■■■■ parseldeki yapıların İmar Kanununun 18 inci maddesi uygulandıktan sonra da mevcut kabul edilerek ön bahçe tayininde İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesine göre "mevcut hiza" alınıp alınamayacağı hususunda uygulamaya esas görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi yazınız ekleri ile Belediye Başkanlığınızdan ve Harita Dairesi Başkanlığından temin edilen belgeler üzerinden yapılan incelemede;

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 17 metrelik yoldan cephe alan ■■■■ ada, ■■■■ parsellerin Bitişik Nizam 4 Katlı, ■■■■ parselin ise Bitişik Nizam 2 Katlı olarak yapılaşma koşullarının belirlendiği,

- Söz konusu parsellerin geldisi olan ■■■■ ada, ■■■■ parsellerin 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre Bornova Belediye Encümeninin 30.05.1995 tarihli ve ■■■■ sayılı Kararı ile uygun bulunarak onaylanan ■■■■ no.lu imar uygulaması sonucu oluştuğu,

- ■■■■ ada ■■■■ parsel ■■■■ tarih ve ■■■■ sayı ile 1 bodrum kat + 4 katlı, Bodrum kat otopark, Zemin kat dükkan ve 3 katlı mesken için yeni yapı ruhsatı düzenlendiği, zemin kattaki dükkan için ■■■■ tarih ve ■■■■ sayı ile kısmi yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği,

- ■■■■ parsel ■■■■ düzenlenen yeni yapı ruhsatı iletilmemiş olmakla birlikte, ■■■■ tarihli ve ■■■■ sayılı tadilat ve ilave yapı ruhsatının 1 bodrum kat + 2 katlı, Bodrum kat otopark, Zemin kat ve 1. kat mesken için düzenlendiği, zemin kat 1 nolu meskene ■■■■ tarih ve ■■■■ sayı ile kısmi yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği,

- ■■■■ ada, ■■■■ no.lu parselleri kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre Bornova Belediye Encümeninin 14.10.2020 tarihli ve ■■■■ sayılı Kararı ile uygun bulunan, İzmir Büyükşehir Belediyemiz Encümeninin 15.04.2021 tarihli ve ■■■■ sayılı Kararı ile onaylanan ■■■■ no.lu imar uygulaması sonucu ■■■■ ada, ■■■■ parsellerin oluşturulduğu,

- ■■■■ no.lu parselasyon planı eki 06.10.2020 tarihli ve ■■■■ sayılı Teknik Komisyon Kararı ile onaylanan Ada Kitle Etüdünde; ■■■■ parsellerin bitişik nizamda, tüm yollardan 5 metre ön bahçe mesafeli olacak şekilde kitlelerin belirlendiği anlaşılmıştır.

21.03.2024 tarihinde mahallinde yapılan incelemede, ■■■■ ada ■■■■ parselde dükkan ve 1 kat mesken olmak üzere 2 katlı yapının, ■■■■ parselde (■■■■ ada, ■■■■ parsel, ■■■■ parsel) 4 katlı yapının bulunduğu tespit edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "...pppp) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, blok ve bitişik nizamdan birini,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSNT9VPYK4\* Pin Kodu : 69982

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 : Özlem DOLU

Unvan : Mimar

Telefon : 2322939365

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



... 2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını" tanımlarının,

- "Parsel büyüklükler" başlıklı 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında; imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa bu Yönetmelik koşullarına göre yapılacak parselasyon planı ve ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen ölçülerin altında kalmamak kaydıyla, arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri çevre özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçü ve gereksinimleri de göz önünde tutularak idarece onaylı ada kitle etüdüne göre belirleneceği hüküm altına alınmış olup, aynı maddenin ikinci fıkrasında; konut ve ticaret bölgelerinde parsel genişliklerinin 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde bitişik nizamda: (6.00) metreden, blok başlarında: yan bahçe mesafesi + (6.00) metreden, üçüncü fıkrasında parsel derinliklerinin; ön bahçeli nizamda: ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden az olamayacağı, beşinci fıkrasında da; parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği hükümlerinin,

- "Bahçe mesafeleri" başlıklı 24 ncü 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." hükmünün,

- "Mevcut Teşekkül" başlıklı Geçici 2 nci maddesinde; "Mevcut teşekkül hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2 nci maddesine uyulur." hükmü ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesinde; "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...Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur." hükümlerinin, bulunduğu anlaşılmalıdır.

Bu kapsamda; Belediye Başkanlığınızca düzenlenen [REDACTED] no.lu imar uygulaması [REDACTED] tarihli Ada Kitle Etüdünde [REDACTED] adada yeni oluşan [REDACTED] parsellerin ön bahçe mesafelerinin 5 metre olarak belirlendiği, ayrıca imar uygulaması sonrası oluşan parsel sınırlarına göre [REDACTED] parsellerdeki ruhsatlı yapıların imar planında belirlenen bitişik yapı nizamına uygun olmadığı gibi yapı ruhsatlarındaki kat adetleriyle yerindeki yapıların kat adetlerinin de örtüşmediği dikkate alındığında, [REDACTED] parselin ön bahçe mesafesinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesi kapsamında değerlendirilmesinin mümkün olmadığı değerlendirilmiş olup, [REDACTED] ada [REDACTED] parsellerdeki yapıların yıkılıp yeniden yapılaşması durumunda; [REDACTED] no.lu imar uygulaması eki [REDACTED] tarihli Ada Kitle Etüdü doğrultusunda adı geçen parsellere 5 metre ön bahçe mesafesi uygulandıktan sonra kalan alanın İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre ayrılması gereken konut için zorunlu en az piyes ölçüleri ile bina girişi, merdiven (4 katlı yapı için asansör) vb. ölçüler dikkate alınarak yapılaşmaya elverişli olup olmadığı hususunun Belediye Başkanlığınızca ayrıca değerlendirilmesi gerektiği görüşündeyiz.

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 : \*BSNT9VPYK4\* Pin Kodu : 69982

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 DOLU

Unvan : Mimar

Telefon : 2322939365

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

