



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



Sayı : E-23444165-045.01-1254021

Konu : Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi, [REDACTED] Ada, [REDACTED]
Parsel

16.03.2023

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Sayın, [REDACTED] un 23.02.2023 tarih ve [REDACTED] sayılı ile Belediye Başkanlığımız kaydına alınan dilekçesi ve ekleri.
b) İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.02.2023 tarihli ve E-87022314-310.05- 1233492 sayılı yazısı.
c) 03.03.2023 tarihli ve E-23444165- 310.99-1236957 sayılı yazımız.
d) Bornova Belediye Başkanlığı'nın 08.03.2023 tarihli ve E-30465670-754.00-113316 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi (a) dilekçe ile; Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi, [REDACTED] ada [REDACTED] parsel için yeni inşaat ruhsatı başvurusunda bulunulduğu, adı geçen parsel için düzenlenen imar durum belgesinde blok nizam, 6 kat ve TAKS:0.40 yapılaşma koşulu verildiği, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 22 nci maddesinin dördüncü fıkrasından bahisle alanı 717.70 m2 olan parselin 717.70*0.40*6kat=1722,48 m² katlar alanı kullanım hakkı bulunduğu, ancak Bornova Belediye Başkanlığı ile yapılan görüşmede tereddüde düşüldüğü ifade edilerek, katlar alanı hesabının nasıl yapılması gerektiği hususunda görüş talep edilmektedir.

Aynı konuya ilişkin alınan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının ilgi (b) yazısında; bahsi geçen taşınmazın yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Blok Nizam, 6 kat, TAKS:0.40, yapılaşma koşullu Konut Alanı kullanımında kaldığı, imar adasının kuzey, doğu ve batı cephelerinde 5.00 metre, güney cephesinde ise 3.00 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlendiği belirtilmiştir.

Konuya ilişkin yapılacak incelemeye esas olmak üzere; ilgi (a) dilekçede yer alan talebe ilişkin açıklayıcı görüş ile birlikte gerekli bilgi ve belgenin Belediye Başkanlığımıza iletilmesi ilgi (c) yazımız ile Bornova Belediye Başkanlığından istenmiş olup, alınan ilgi (d) cevabi yazıda; bahse konu parselin 31.05.2022 tarihli ve [REDACTED] sayılı imar durumuna göre blok nizam 6 katlı Taks: 0.40 yapılaşma koşullu konut alanında kaldığı, imar durumunda yer alan bahçe mesafelerine istinaden parselin taban alanı ve maksimum yapılaşma hakkı (katlar alanı kullanım hakkı) belirlenerek mimari projenin incelendiği, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 21 inci maddesinden bahisle parselin Taks:0.40 a göre hesaplanmış taban alanının bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanını geçtiğinin tespit edildiği belirtilmiştir.

03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- "*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; "...*şş) Katlar Alanı: Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını, tt) Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını, ..bbbb) Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alanı, cccc) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS52POYHSZ* Pin Kodu : 39303

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BS52POYHSZ&eS=1254021>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Şebnem Nezihe DURAN

Unvan : Mimar

Birim Telefon : Birim Faks :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.), ...şşş) Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi, ...ifade eder." hükümleri,

- "Genel ilkeler" başlıklı 5 inci maddesinde; genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulacağı hüküm altına alınmış olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Genel ilkeler" 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 verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." hükümleri,

- "Taban alanı" başlıklı 21 inci maddesinde; taban alanına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesinin uygulanacağına hükmedilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Taban alanı" başlıklı 20 nci maddesinde; "(3) Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır." hükmü,

- "Katlar alanı" başlıklı 22 nci maddesinde; "(4) Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, ilgi (a) dilekçeye konu edilen Bornova İlçesi Erzene Mahallesi, [REDACTED] ada [REDACTED] parselin TAKS değeri ile yapı yaklaşma mesafelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlendiği dikkate alındığında, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 22 nci maddesinin dördüncü fıkrası doğrultusunda söz konusu parselin katlar alanı katsayısının (emsal) imar planı ile belirlenen taban alanı katsayısı (TAKS:0.40) ile kat adedinin çarpılması suretiyle hesaplanması gerektiği, taban alanına ilişkin ise yapı yaklaşma mesafelerini aşmamak kaydıyla en fazla TAKS:0.40'a kadar uygulama yapılabilmesi değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

Gereği:

BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi:

Sayın, [REDACTED]

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS52POYHSZ* Pin Kodu : 39303

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BS52POYHSZ&eS=1254021>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Şebnem Nezihe DURAN

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :
E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

