



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

35.04/1

TOPLANTI TARİHİ VE NO : 02.12.2005-36
KARAR TARİHİ VE NO : 02.12.2005-1072

Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Çeşme İlçesi kapsamındaki 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu plan notlarının, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar"a ilişkin 5.5.1 maddesinin iptali yönünde Danıştay 6.Dairesi'nde 2003/6201 esas sayılı dosya ile açılan davada alınan 26.4.2005 gün ve 2005/2507 sayılı karar gereği İzmir Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce yeniden düzenlenen sözkonusu plan notunun incelenerek gerekli kararın alınması istemine ilişkin Çeşme Belediye Başkanlığı İmar İşleri Müdürlüğü'nün 10.11.2005 gün ve 2438-6973 sayılı yazısı ile uzman raporu okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

İzmir İli, Çeşme İlçesi kapsamındaki 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu plan notlarının, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar"a yönelik 5.5.1 maddesinin iptaline ilişkin Danıştay 6.Dairesi'nde 2003/6201 esas sayılı dosya ile açılan davada alınan 26.4.2005 gün ve 2005/2507 sayılı karara uyulmasına, çiftçi ailesinin parsel içindeki barınma ihtiyacını sağlayacak konut kullanımına da imkan verecek olan plan notunun;

"...ve çiftçi ailesinin barınma ihtiyacını giderecek konut yapılabilir. Bu alanlarda ifraz yapılamaz.

- Konut dışı yapılarda en fazla yükseklik:5,50 m.
- Konut için en fazla yükseklik: 6,50 m. ve 2 kattır.
- Toplam inşaat alanı kat alanı sayısı %5'den fazla olamaz.
- Konut dahil en fazla toplam inşaat alanı 250 m2.yi geçemez.
- Tarım alanlarında bu koşullara göre yapılan yapılar, hiçbir şekilde başka amaçlı kullanımlara dönüştürülemez.

-Yukarıda belirtilen konut ve tarımsal amaçlı tesisler için Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı yasal taahhütte bulunulması gerekmektedir.

-Tarımsal yapılar, ilgili Bakanlığın 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projelerine göre yapılacaktır." şeklinde düzenlenmesine karar verildi.

BAŞKAN
Tankut ÜNAL
İMZA



BAŞKAN YARDIMCISI
Yrd. Doç. Dr. Lale DOĞER
İMZA

ÜYE
Prof. Dr. Güven BAKIR
İMZA

ÜYE
Doç. Dr. Emre MADRAN
İMZA

ÜYE
Doç. Dr. Oğuz SANCAKDAR
İMZA

ÜYE
İhsan TUTUM
İMZA

ÜYE
Özgün ERBATU
Çeşme Belediye Başkanlığı
İMZA

ÜYE
Zühre ÇELİK
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
Temsilcisi
İMZA



T.C.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

35.04/1

TOPLANTI TARİHİ VE NO : 02.12.2005-36

KARAR TARİHİ VE NO : 02.12.2005-1072

Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Çeşme İlçesi kapsamındaki 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu plan notlarının, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar"a ilişkin 5.5.1 maddesinin iptali yönünde Danıştay 6.Dairesi'nde 2003/6201 esas sayılı dosya ile açılan davada alınan 26.4.2005 gün ve 2005/2507 sayılı karar gereği İzmir Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce yeniden düzenlenen sözkonusu plan notunun incelenerek gerekli kararın alınması istemine ilişkin Çeşme Belediye Başkanlığı İmar İşleri Müdürlüğü'nün 10.11.2005 gün ve 2438-6973 sayılı yazısı ile uzman raporu okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

İzmir İli, Çeşme İlçesi kapsamındaki 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu plan notlarının, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar"a yönelik 5.5.1 maddesinin iptaline ilişkin Danıştay 6.Dairesi'nde 2003/6201 esas sayılı dosya ile açılan davada 26.4.2005 gün ve 2005/2507 sayılı karara uyulmasına, çiftçi ailesinin parsel içindeki barınma ihtiyacını sağlayacak konut kullanımına da imkan verecek olan plan notunun;

"...ve çiftçi ailesinin barınma ihtiyacını giderecek konut yapılabilir. Bu alanlarda ifraz yapılamaz.

- Konut dışı yapılarda en fazla yükseklik:5,50 m.

- Konut için en fazla yükseklik: 6,50 m. ve 2 kattır.

- Toplam inşaat alanı kat alanı sayısı %5'den fazla olamaz.

- Konut dahil en fazla toplam inşaat alanı 250 m².yi geçemez.

-Tarım alanlarında bu koşullara göre yapılan yapılar, hiçbir şekilde başka amaçlı kullanımlara dönüştürülemez.

-Yukarıda belirtilen konut ve tarımsal amaçlı tesisler için Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı yasal taahhütte bulunulması gerekmektedir.

-Tarımsal yapılar, ilgili Bakanlığın 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projelerine göre yapılacaktır." şeklinde düzenlenmesine karar verildi.

BAŞKAN
Tankut ÜNAL
İMZA

ÜYE
Prof. Dr. Güven BAKIR
İMZA

ÜYE
İhsan TUTUM
İMZA



ÜYE
Doç. Dr. Emre MADRAN
İMZA

ÜYE
Özgün ERBATU
Çeşme Belediye Başkanlığı
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Yrd. Doç. Dr. Lale DOĞER
İMZA

ÜYE
Doç. Dr. Oğuz SANCAKDAR
İMZA

ÜYE
Zühre ÇELİK
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
Temsilcisi
İMZA


T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

35.04/1

TOPLANTI TARİHİ VE NO : 02.12.2005-36
KARAR TARİHİ VE NO : 02.12.2005-1072

Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Çeşme İlçesi kapsamındaki 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu plan notlarının, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" a ilişkin 5.5.1 maddesinin iptali yönünde Danıştay 6.Dairesi'nde 2003/6201 esas sayılı dosya ile açılan davada alınan 26.4.2005 gün ve 2005/2507 sayılı karar gereği İzmir Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce yeniden düzenlenen sözkonusu plan notunun incelenerek gerekli kararın alınması istemine ilişkin Çeşme Belediye Başkanlığı İmar İşleri Müdürlüğü'nün 10.11.2005 gün ve 2438-6973 sayılı yazısı ile uzman raporu okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

İzmir İli, Çeşme İlçesi kapsamındaki 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu plan notlarının, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" a yönelik 5.5.1 maddesinin iptaline ilişkin Danıştay 6.Dairesi'nde 2003/6201 esas sayılı dosya ile açılan davada alınan 26.4.2005 gün ve 2005/2507 sayılı karara uyulmasına, çiftçi ailesinin parsel içindeki barınma ihtiyacını sağlayacak konut kullanımına da imkan verecek olan plan notunun;

- "...ve çiftçi ailesinin barınma ihtiyacını giderecek konut yapılabilir. Bu alanlarda ifraz yapılamaz.
- Konut dışı yapılarda en fazla yükseklik:5,50 m.
 - Konut için en fazla yükseklik: 6,50 m. ve 2 kattır.
 - Toplam inşaat alanı kat alanı sayısı %5'den fazla olamaz.
 - Konut dahil en fazla toplam inşaat alanı 250 m2.yi geçemez.
 - Tarım alanlarında bu koşullara göre yapılan yapılar, hiçbir şekilde başka amaçlı kullanımlara dönüştürülemez.
- Yukarıda belirtilen konut ve tarımsal amaçlı tesisler için Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı yasal taahhütte bulunulması gerekmektedir.
- Tarımsal yapılar, ilgili Bakanlığın 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projelerine göre yapılacaktır." şeklinde düzenlenmesine karar verildi.

BAŞKAN
Tankut ÜNAL
İMZA

ÜYE
Prof. Dr. Güven BAKIR
İMZA

ÜYE
İhsan TUTUM
İMZA



ÜYE
Doç. Dr. Emre MADRAN
İMZA

ÜYE
Özgün ERBATU
Çeşme Belediye Başkanlığı
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Yrd. Doç. Dr. Lale DOĞER
İMZA

ÜYE
Doç. Dr. Oğuz SANCAKDAR
İMZA

ÜYE
Zühre ÇELİK
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
Temsilcisi
İMZA

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.TAU.0.15.00.00- 105
Dosya : 351692095
Konu : Başvuru

326

ÇEŞME BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNE
ÇEŞME / İZMİR

- İlgi: a) 27.11.2006 tarihli ve 4624-3810 sayılı Çeşme Belediyesi (İmar İşleri Müdürlüğü)'nün yazısı
b) 12.12.2006 tarihli ve Çarınıklı- Kalyoncu-Tamteks İnşaat Adi Ortaklığı imzalı dilekçe.

Bakanlığımıza iletilen ilgi (b) da kayıtlı dilekçede; İzmir İli, Çeşme İlçesi 7890 ada 1 no'lu parsel için ruhsat başvurusunda bulduklarında, balkon, gömme balkon ve terasların emsale dahil edilmeyeceğinin öğrenildiği belirtilerek Bakanlığımız görüşü istenmektedir.

Bakanlığımıza iletilen ilgi (a) da kayıtlı yazıdan ise; 15.11.2006 tarihli belediye meclisinde görüşülerek 2006/11-119 sayılı meclis kararıyla anılan plan notlarının revize edildiği anlaşılmaktadır ve bu plan notlarında da balkon, teras ve gömme balkonlar için bir hüküm getirilmemiştir.

Ayrıca 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinin birinci fıkrasının, 1.bendinde taban alanı, 2. bendinde TAKS, Yönetmeliğin 13/7/2000 tarih ve 24108 sayılı R.G. de yayımlanan yönetmelik ile değişik 4. bendinde KAKS tanımları yapılmış olup, uygulamada birliktelik açısından plan notlarında bu tanımlara uyulması, herhangi bir ek yada değişiklik yapılmaması zorunludur. Anılan yönetmeliğin 2. maddesi uyarınca da tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerle ilgili olarak imar planına plan notu konulamayacağından, belediyelerin de bu yönde karar almaması gereklidir.

Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinde;

Taban alanı: Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılacak eklenti veya müştemilat taban alanı içinde sayılır.

Taban alanı kat sayısı: Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

Yapı inşaat alanı: Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal) : Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

hükümleri yer almaktadır.

1/2

12.12.2006

BAYINDIRLIK ve İSKAN BAKANLIĞI
TEKNİK ARAŞTIRMA ve UYGULAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Şirketimiz sahibi bulunduğu İzmir ili, Çeşme ilçesi 7890 ada 1 no'lu parsel ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan hatları ve imar yasasına uygun olarak ruhsat almak istediğimizde balkon, gömme balkon ve terasların emsale dahil edilmeyeceği hükmü dile getirilmiştir.

İdarenin bu konuda aydınlatılması ve bilgilendirilmesi için Bakanlık görüşünün alınması için gereğini arz ederiz, Saygılarımızla.

Şirket adı : Çarmlık Katlıca - Tuzluca Adli Ormanlık

Adres : Nispetiye Cad. Akmerkez Tic. Merkezi a3 Blok Kat : 17
Etiler - İstanbul

ÇARMLIK KATLIKA - TUZLUCA ADLİ ORMANLIK
İNŞAAT ALIŞTIRILMIŞ

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI	
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü	
TARİHİ	NOVAE
22.12.06 018564	
GİDEN ÜNİTE KODU	
R.03.0.TAU.0.15.0000	
GİDEN ÜNİTE KODU	
351692095	

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.TAU.0.15.00.00-
Dosya : 351692095
Konu : Başvuru

Bu hükümlere göre; açık çıkma olmayan balkonlar ile balkonların açık çıkma olmayan kısımları KAKS'a (emsale) dahil olup, bu konuda aksi yönde imar planı kararlarının 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 2. maddesine göre uygulama olanağı bulunmamaktadır. Herhangi bir bağımsız bölümle ilişkilendirilen ve bağımsız bölümün kullanım amacına ayrılan teras çatılarının açık çıkma olmayan kısımları ve gömme balkonlar KAKS'a dahildir.

Konunun yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, konunun kendine özgü nitelikleri de dikkate alınarak Belediyenizce değerlendirilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Osman İYİMAYA
Bakan a
Genel Müdür Yardımcısı

EK: İlgili (b) dilekçe örneği. (1 sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:
Çeşme Belediyesine

Bilgi:
Çarmıklı- Kalyoncu-Tamteks
İnşaat Adi Ortaklığı (Ek konulmadı)
Nispetiye Cad. Akmerkez. Tic. Mer.
E-3 Blok Kat:17
Etiler/İstanbul

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.TAU.0.15.00.00- 106
Dosya : 351693046
Konu : Pergole

325

ÇEŞME BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNE
ÇEŞME / İZMİR

Başbakan
İmar
18 OCAK 2007
Çeşme Belediye Başkanı
İmar Müdürü
Beyaz

İlgi: a) 27.11.2006 tarihli ve 4624-3810 sayılı yazınız.
b) 15.12.2006 tarihli ve 4974-4069 sayılı yazınız.

Bakanlığımıza iletilen ilgi (a) da kayıtlı yazınızda; 15.11.2006 tarihli belediye meclisinde görüşülerek 2006/11-119 sayılı meclis kararıyla alınan plan notlarının 4. maddesiyle ilgili Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir. İlgi (b) yazınızda ise; 2006/11-119 sayılı meclis kararında TAKS ifadesinin sehven KAKS olarak yer aldığı belirtilerek 2006/12-121 sayılı meclis kararıyla düzeltildiği belirtilmektedir.

3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinin birinci fıkrasının, 1.bendinde taban alanı, 2. bendinde TAKS, Yönetmeliğin 13/7/2000 tarih ve 24108 sayılı R.G. de yayımlanan yönetmelik ile değişik 4. bendinde KAKS tanımları yapılmış olup, uygulamada birliktelik açısından plan notlarında bu tanımlara uyulması, herhangi bir ek yada değişiklik yapılmaması zorunludur. Anılan yönetmeliğin 2. maddesi uyarınca da tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerle ilgili olarak imar planına plan notu konulamayacağından, belediyelerin de bu yönde karar almaması gereklidir.

Bilindiği üzere park ve bahçelerde dikmeler ve sık kırıleme (mertekleme) ile yapılan, üzerine yeşillik sardırılan ve gölgelik olarak tanımlanan pergolelerin; İmar Kanunu'nun 5. maddesinde tanımlanan "yapı" niteliğini taşıyacak unsurlarla inşa edilmemesi gerekmektedir. İlgi (a) ve (b) yazınıza konu yapı, ana binaya ilave ve mevcut binanın cephesini ve kitlesini değiştiren bir yapı olduğundan, binanın mimari, statik ve tesisat projelerini değiştiren nitelikte olduğundan pergole olarak tanımlanamamaktadır.

Dolayısıyla, gölge vermesi amacıyla yapılacak pergolelerin, mevcut bir yapının ilavesi ve eklentisi olmaması, yapının kitlesini, cephelerini ve mimari projesini değiştirmemesi, sökülüp-takılabilir hafif parçalı malzemedan, temelsiz olarak inşa edilmesi gerektiği düşünülmektedir. Zemin katta betonarme ayaklar üzerine betonarme tavan döşemesi ile yapılacak yapı, pergole olarak nitelendirilemeyeceği gibi, üzeri bu şekilde kapatılan zemin kattaki teraslar da taban alanına dahildir ve bu döşeme üzerinde bulunan balkon da kolonlar üzerine oturduğu için açık çıkma olarak değerlendirilememektedir. Açık çıkma olmayan balkonlar ile balkonların açık çıkma olmayan kısımları KAKS'a (emsale) dahil olup, bu konuda aksi yönde imar planı kararı getirilememektedir.

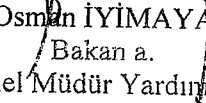
1/2

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.TAU.0.15.00.00-
Dosya : 351693046
Konu : Pergole

Ancak imar planı kararlarında belirlenen KAKS içinde, belirli bir emsal alanının, ilgi yazılarınızda tarif edilen ve yukarıda KAKS'a (emsal) dahil olduğu açıklanan yapılar için, kullanılabilmesine ilişkin plan notu getirilebilir. Açık kullanım amacıyla yapılacak yapılar için getirilecek bu KAKS imar planında belirlenen KAKS'a dahil olacaktır.. Plan revizyonunda belirlenen KAKS'ın, bir amaca uygun kullanımının sağlanması yönünde getirilen sınırlayıcı özel plan kararlarının planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve teknik kurallara uygun şekilde plan müellifince değerlendirilerek uygun görülmesi gerekmektedir.

Konunun yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Belediyenizce değerlendirilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.


Osman İYİMAYA
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

ERİTRE

Mimarlık - İnşaat - Dek.
Emlak - Day. Tük. Malları
Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.
İnönü Mh. Atatürk Bulvarı
No. 102/B Ç E Ş M E
Çeşme VD. 360 031 9691
Tel : 712 08 31



FATURA

Seri : A

Sıra

№: 81668

Tarih

14.03.2007

İrsaliye No.

Sayın : ÖNER GENÇER
Adres : KARAKUYU - TORBALI
Vergi D. : Hes. No :

CİNSİ	MİKTARI	FİYATI	TUTARI
Proje Bedeli			-300-
Aynı Daire			

Yalnız Üçümlü Kart TL'dir

Basım : ÇEŞME MATBAASI İsmail Meziker
16 Eylül Mh. 3004 Sk. No. 7/A ÇEŞME
Tel: 712 63 29 Çeşme VD 6200078157
T.C No 29945148394
A. T. 31.10.2006 B. Y. Kasım 2006

Yekün
KDV %18
G. Yekün

300 YTL
54 YTL
354 YTL