



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



Sayı : E-23444165-045.01-678951
Konu : Güzelbahçe İlçesi, ■■■■ Ada ■■■■ Parsel

18.04.2022

GÜZELBAHÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

- İlgi : a) ■■■■'ın 20.12.2021 tarihli dilekçesi.
b) 29.12.2021 tarihli ve E. 518003 sayılı yazımız.
c) 06.01.2022 tarihli ve E. 535305 sayılı yazımız.
d) 21.02.2022 tarihli ve E. 593910 sayılı yazımız.
e) 21.01.2022 tarihli ve 21467088-754-1158/361 sayılı yazınız.
f) 07.03.2022 tarihli ve E-21467088-754-3008/1190 sayılı yazınız.

İlgi (a) dilekçe ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının "%30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar" başlıklı (c) bendinin 20 numaralı alt bendine göre; balkonların 1.50 m. genişliğindeki kısımlarının katlar alanına dahil edilemeyeceği, statik hesaplarda konsolların taşıılması amacıyla konsol taşıyıcı kirişlerin yapılma zorunluluğunun bulunduğu, ancak bazı belediyelerin kitle dışında yapılan 1,50 m.'lik balkonlarda balkon dış konturundaki taşıyıcı kiriş, kolon vb. elemanları taşıyıcı statüsünde kabul ederek balkonların emsale dahil edildiği yine aynı yönetmelik hükmüne göre merdiven önü sahanlık alanlarının %30'luk emsal alana dahil edildiği, emsal alanına katılmadığı, ancak belediyemiz tarafından ekteki projenin zemin katında bulunan merdiven sahanlığının emsale dahil edildiği ifade edilerek, konu hakkındaki görüşümüzün iletilmesi talep edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak yapılan inceleme sonucunda; benzer konuya ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2018 tarihli ve E.57241 sayılı görüş yazısında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (m) bendinde bina giriş holünün, binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki hol, (ccc) bendinde merdiven evinin, merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacim, olarak tanımlandığı, anılan maddeler kapsamında kat sahanlıklarının merdiven evine dahil olduğu, bina giriş holüne dahil edilemeyeceğinin belirtildiği ifade edilerek ilgi (a) dilekçeye konu edilen 1.50 m. genişliğindeki bina cephe hattı dışında tertiplenen açık çıkmalar ile aynı zamanda merdiven evine dahil olan bina giriş holünün %30 hesabı dahilinde emsal harici alanlar kapsamında değerlendirilmesi gerektiği ilgi (e) yazımız ile Belediye Başkanlığınıza ve ilgisine iletilmiştir.

Aynı konuya ilişkin olarak alınan ilgi (f) yazınız ile de; ilgi (e) yazımızda bahsi geçen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2018 tarihli ve E.57241 sayılı görüş yazısında kat sahanlıklarının merdiven evine dahil olduğu, bina giriş holüne dahil edilemeyeceği belirtildiğinden konu hakkında tereddüde düşüldüğü ifade edilerek, konuya ilişkin yeniden görüş iletilmesi talep edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (m) bendinde; "Bina giriş holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holü", (ccc) bendinde; "Merdiven evi: Merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacmi", (sss) bendinde; "Sahanlık: Merdiven evi içinde bulunan basamaklar haricindeki düzlükleri. 1) Ara sahanlık: Merdiven evinde, en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve bağlantısını sağladığı katlar ile aynı kotta olmayan, katların arasındaki herhangi bir kota denk

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSMHVSHU72* Pin Kodu : 62172

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSNR55LV1Z&eS=678951>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Bilgi İçin : Meltem KARAÇANTA
Unvan : Mimar

Birim Telefon :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Telefon : (232) 293 34 80
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



gelecek şekilde standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü, 2) Kat sahanlığı: Merdiven evinde en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve katlara geçiş sağlayan standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü...ifade eder." tanımları yer almaktadır. 18.04.2022

Yine aynı Yönetmeliğin "Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının "%30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar" başlıklı (c) bendinin 20 numaralı alt bendinde; *"Balkonların 1.50 m. genişliğindeki kısımları veya bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi ile açık havuzlar, katlar alanına dâhil edilmez."* hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün merdiven evi ve kat hollerinin emsal hesabına ilişkin 13.11.2020 tarihli ve E.225465 sayılı yazısında; sahanlıkların merdiven evi içinde bulunan basamaklar haricindeki düzlükler olduğu, kat sahanlığının ise merdiven evinde en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve katlara geçiş sağlayan düzlükler olduğu, dolayısıyla bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan kat holünün merdiven kolu genişliğindeki kısmının aynı zamanda merdiven evi içinde bulunan kat veya ara sahanlık içinde kalması halinde % 30 emsal hesabında değerlendirilebileceği, kat holünün geri kalan kısmının ise emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda; yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri ve Bakanlık görüşleri doğrultusunda, ilgi (a) dilekçe ekinde iletilen mimari proje örneğinde bina giriş holünün tamamının kol genişliği 1.50 m. olan merdiven evi içerisinde kalacak şekilde 1.50 m. genişliğinde tertiplendiği, bina giriş kapısının direk merdiven evine açıldığı, dolayısıyla bina giriş holünün aynı zamanda merdiven evi içerisinde kalan basamaklar haricindeki sahanlık niteliğinde olduğu anlaşılmış olup, ilgi (e) yazımızda da belirtildiği üzere ilgi (a) dilekçeye konu edilen bina giriş holünün %30 hesabı dahilinde emsal harici alanlar kapsamında değerlendirilmesi gerektiği görüşünderiz.

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 : *BSMHVSHU72* Pin Kodu : 62172

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSNR55LV1Z&eS=678951>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Meltem KARAÇANTA

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : (232) 293 34 80

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

