

Sayı : E-23444165-045.01-506699  
Konu : Esaslı Tadilat

30.12.2021

KEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 06.12.2021 tarihli ve E-68188188-804.01-14630/10937 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; 01.12.2021 tarihli dilekçe ile 15.01.2021 tarihinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre ruhsat almış ve inşaatı devam eden bir yapıda esaslı tadilat talebinde bulunulduğu, yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 57 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi ile Geçici 3 üncü maddesi doğrultusunda ilk yapı ruhsatı eki mimari projesinde kullanılmayan çatı terası olarak onaylanan alanın son kattaki bağımsız bölümle bağlantılı çatı piyesi olarak tertiplenmek istendiği, dolayısıyla tadilatın emsal alan, inşaat alanı ve kullanım amacı değişikliği içermesi nedeniyle konuya ilişkin tereddüde düşüldüğü belirtilerek, söz konusu tadilatın yapının tamamı açısından yürürlükteki yönetmelik hükümlerine göre mi yoksa ruhsatın düzenlendiği tarihte yürürlükte olan yönetmelik hükümlerine göre mi değerlendirilmesi gerektiği hususunda görüşümüz talep edilmektedir.

Konuyla ilgili olarak yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin;

-57 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda; ... d) Esaslı tadilata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesi,....uygulanır.*" hükmü ile Planlı Alanlar İmar İmar Yönetmeliği'nin 58 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur.*" hükmü,

-Geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "*Mevcut yapı ruhsatı başvuruları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 3 üncü maddesine uyulur.*" hükmü ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında; "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilir gibi mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş olan ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen %30 sınırı ile yirmialtıncı fıkrasında belirtilen kademe şartı olmaksızın, bu Yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabilir. Bu durumda 0,00 kotunun altı ve üstü ayrı ayrı değerlendirilerek emsal hesabı yapılır. Ancak tamamen gömülü bodrum katlarda yapılacak ortak alan otoparklar için, ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak şartı aranmaz.*" hükmü yer almaktadır.

Bu doğrultuda; yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Geçici 3 üncü maddesinde mevcut yapı ruhsatı başvuruları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 3 üncü maddesine göre uygulama yapılması gerektiği hüküm altına alınmış, ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01.10.2017 tarihinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvurularına ilişkin istisnai hüküm bulunmakta olup, 01.10.2017 tarihinden sonra Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre yapı ruhsatı alınmış yapılara ilişkin yapılan tadilat ruhsatı taleplerinde tadilatın niteliğine göre yapı veya yapılarda tadilata konu kısımlara ilişkin yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri kapsamında değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSPFSK40P3\* Pin Kodu : 53152

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSRFJHKYKZ&eS=50>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Emine Tuba TUNCALI

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon : Birim Faks :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Bu kapsamda; ilgi yazınızda 15.01.2021 tarihinde yapı ruhsatı alındığı belirtilen yapıdaki ilk yapı ruhsatında kullanılmayan çatı terası olarak tertiplenen alanın son kattaki bağımsız bölümle bağlantılı çatı piyesi dönüşümüne yönelik tadilat ruhsatı talebinde, yapının/parselin tamamı için uygulama imar planı ile belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan emsal alanı aşmamak kaydıyla, tadilata konu kısımlara ve tadilattan etkilenen ortak alanlara ilişkin yine yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine göre değerlendirme yapılması 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 : \*BSPFSK40P3\* Pin Kodu : 53152

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSRFJHKYZ&eS=506699>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Emine Tuba TUNCALI

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

