



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



Sayı : E-23444165-045.01-927593
Konu : İstinat Duvarları

16.09.2022

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Dikili Belediye Başkanlığı'nın 29.08.2022 tarihli ve E-86396801-045.01-34204 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "İstinat Duvarı" tanımı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Yapı İnşaat Alanı" tanımı ve "İstinat Duvarları" başlıklı 60 ıncı maddesinden bahisle Dikili Belediye Başkanlığına iletilen ruhsat başvurularında müelliflerce İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlı farklı İlçe Belediyelerinde 1.50 metre altında toprak yüküne maruz kalan istinat duvarlarının inşaat alanı hesabına dahil edilmediği, 1.50 metre üstünde kalan istinat duvarlarının yanal yüzeyinin inşaat alanına dahil edildiği ifade edildiğinden toprak dolgu veya tesviye edilen zemin için 1.50 metre üstünde veya 1.50 metre altında yapılan istinat duvarlarının inşaat alanı hesabına dahil olup olmadığı hususunda tereddüde düşüldüğü belirtilerek, konuya ilişkin görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Konuyla ilgili olarak, 3194 sayılı İmar Kanununun 5 inci maddesinde; "...Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir..." tanımı, 20 nci maddesinde; "Yapı: a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,... İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.", "Yapı ruhsatı" başlıklı 21 inci maddesinde; "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir..." hükümleri bulunmakta, 22 nci maddesinde ruhsat alma şartları açıklanmaktadır.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinde; "(1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen; ...d) İstinat duvarı: Yol ve bitişik arsa kotlarını da göz önünde bulundurarak vaziyet planına işlenen, farklı düzeydeki zeminlerde oluşan zemin etkilerini güvenlikle karşılamada, zemini tabii sev açısından daha dik tutmak amacı ile inşa edilen ve düşey veya düşeye yakın duvar," tanımı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (0000) bendinde; "Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanı," tanımı bulunmakta, yine İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar" başlıklı 57 nci maddesinin birinci fıkrasında; "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda;...f) İstinat duvarlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 60 ıncı maddesi,...uygulanır." hükmü, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 60 ıncı maddesinin birinci fıkrasında; "Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için, yanal yüzey alanı üzerinden ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde yapı kullanma izni verilmez." hükmü yer almakta olup, ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-10 Form-19 Yapı Ruhsatı Formu'nun 9 nolu "Ruhsatın verilmiş amacı" bölümünde istinat duvarı listelenmekte, "Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler" başlıklı 54.Toplam yüzölçümü (m2) kısmına ilişkin açıklamalar bölümünde de; "Onaylı mimari projeye uygun olarak yapı inşaat alanı esaslı üzerinden belirlenen yüzölçümleri kaydedilecektir." hükmü bulunmaktadır.

Ayrıca, mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)'nün 06.04.2018 tarihli ve E.44217 sayılı yazısında; 3194 sayılı İmar Kanununun 5 inci ve 21 inci maddesinden bahisle 3194 sayılı İmar Kanununun 5 inci maddesi uyarınca, inşai faaliyete konu olmaları ve ruhsat eki proje

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS51HR6CE2* Pin Kodu : 05742

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSM1RV1RM2&eS=927593>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Melis GÜLER

Unvan : Mühendis

Birim Telefon : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Telefon : 2322933869

Kelep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



gerektirmeleri nedeniyle, yapı kapsamında kalan istinat duvarları için herhangi bir yükseklik sınırlamasına tabi olunmaksızın Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ruhsat düzenlenmesi gerektiği ifade edilmiştir. 16.09.2022

Bu kapsamda, yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri ile Bakanlık görüşü doğrultusunda yapı kapsamında kalan istinat duvarları için herhangi bir yükseklik sınırlamasına tabi olunmaksızın yanıl yüzey alanı hesabı ile belirlenecek yapı inşaat alanı üzerinden İmar Kanununun 21 inci maddesi uyarınca yapı ruhsatı düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

ALİAĞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BAYINDIR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BAYRAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BERGAMA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BEYDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ÇEŞME BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ÇİĞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
DİKİLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
FOÇA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
GAZİEMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
GÜZELBAHÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KARABURUN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KINIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KIRAZ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
NARLIDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ÖDEMİŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
TİRE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
URLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS51HR6CE2* Pin Kodu : 05742

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSM1RV1RM2&eS=927593>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Melis GÜLER

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

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



16.09.2022

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS51HR6CE2* Pin Kodu : 05742

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSM1RV1RM2&eS=927593>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Melis GÜLER

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

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Telefon : 2322933869

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

