



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



Sayı : E-23444165-045.01-1508049

Konu : Karşıyaka İlçesi, Bostanlı Mahallesi, ■■■■ Ada, ■■■■
Parselde Asma Kat Yapılması

13.11.2023

KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 16.10.2023 tarihli ve E-81044325-115.02.04-190647 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Bostanlı Mahallesi, ■■■■ ada ■■■■ parsel için yapılan yeni inşaat başvurusuna ilişkin yapılan incelemede, 29.03.1991 tarihli ve ■■■■ sayılı ruhsat eki projesinde zemin+batar kat+4 katlı yapı bulunduğu belirtilerek, Karşıyaka İlçesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlara (K) ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının (B) bendinin üçüncü fıkrası, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi, 12.05.2023 tarih, 32188 sayılı ve 12.08.2023 tarih, 32277 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikler ile eklenen Yönetmeliğin 5 inci maddesinin otuzuncu fıkrasının (a) bendi ve Geçici 3 üncü maddesinin beşinci fıkrasından bahisle adı geçen parsel için 01.07.2023 tarihinden önce yapı ruhsatı başvurusu yapılmış olduğu ve K alanında kaldığı dikkate alınarak konut kullanımlı zemin katta batar kat yapılıp yapılamayacağına ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.

Konuya ilişkin yapılan incelemede; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Bostanlı Mahallesi, ■■■■ ada ■■■■ parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 5 katlı konut koşullu alanda kaldığı, planda TAKS ve KAKS belirlenmediği, bununla birlikte İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 gün 05.828 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan Karşıyaka İlçesi "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)" sınırı ve bu alanlarda yapılacak uygulamalara yönelik iş ve işlemleri belirleyen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notu kapsamında kaldığı anlaşılmış olup, söz konusu plan notlarında 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem sonucunda 7269 sayılı Kanun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilen yapılar ile 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" öncesinde ruhsat alarak yapılmış yapılar veya 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapıların dönüşümünde yeni yapılacak yapılar için toplam (yapı) inşaat alanının parseldeki mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam yapı inşaat alanını aşamayacağı, ayrıca taban alanı katsayısı (TAKS) tanımlanmamış Ayrık, Ayrık İkiz, ve Blok nizamlı yapı adalarında taban alanının yine parseldeki mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan taban alanını ve hiçbir şekilde parsel alanının % 60'ını aşamayacağı hüküm altına alındığı, ancak Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik hollerinin de bu alanlara dahil edilmeyeceğine ilişkin istisnai hükümler getirildiği anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak, yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "*Tanımlar*" başlıklı 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 Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde; "*Asma kat: Zemin katı ticari olarak kullanılmayan konut alanları haricinde, zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayan, iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan, yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan katı (İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSRS7D8DV2* Pin Kodu : 52162

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmirBirim Telefon :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.trBirim Faks :
E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi için : Emine Tuba TUNCALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.)," (0000) bendinde; "Yapı inşaat alanı; ışıklıklar 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 alanını," tanımlarının yer aldığı ancak "batar kat" tanımı bulunmadığı, anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; söz konusu parselde "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)" sınırı ve bu alanlarda yapılacak uygulamalara yönelik iş ve işlemleri belirleyen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notu kapsamında yapılaşma talep edilmesi halinde, adı geçen parseldeki mevcut ruhsatlı yapının ruhsat eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre yapılacak yapı inşaat alanı hesabında asma katın dahil edilmesi gerektiği, ancak yeni yapılacak binanın zemin katında konut yapılması halinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen asma kat tanımı gereğince konut kullanımlı zemin katta asma kat yapılamayacağı, değerlendirilmiştir.

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 : *BSRS7D8DV2* Pin Kodu : 52162

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv>

Bilgi için : Emine Tuba TUNCALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

