



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



Sayı : E-23444165-045.01-1355774

Konu : İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği

29.05.2023

## DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi'nin 12.04.2023 tarihli ve 04-23-843 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi yazı ve ekleri ile; 03.06.2021 tarihli ve 31500 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin uygulanmasında tereddüde düşülen konulara ilişkin görüşümüz talep edilmiştir.

**Konuyla ilgili olarak mevzuat hükümleri üzerinden yapılan incelemede;**Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- "*Tanımlar*" başlıklı 4 üncü maddesinde; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlar yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "*Tanımlar*" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "...*pp*) Kat holü: Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını, ...*ccc*) Merdiven evi: Merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacmi, ...*sss*) 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 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,

- "*Genel esaslar*" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulur*." hükmü bulunmakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "*Genel esaslar*" başlıklı 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında; "*22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m<sup>2</sup> si, ...bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir*." hükmü,

- "*Taban alanı*" başlıklı 21 inci maddesinde; "*1) Taban alanına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesi uygulanır*." hükmü bulunmakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "*Taban alanı*" başlıklı 20 nci maddesinin, taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımların tariflendiği sekizinci fıkrasında; "...*d*) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri," hükmü,

- "*Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar*" başlıklı 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının "*% 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar*" başlıklı (c) bendinde; "...*2) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma ve süs havuzu ile açık havuzlar*...*20) 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 dahil edilmez*." hükmü,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS4PZVNDK2\* Pin Kodu : 93082

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSLPHDD033&eS=1355774>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Şebnem Nezihe DURAN

Unvan : Mimari

Birim Telefon : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



- "Kat yükseklikleri" başlıklı 30 uncu maddesinde, uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise kat yüksekliklerinin, bina yüksekliklerinin ve iç yüksekliklerin belirlenmesine ilişkin esaslar,

- "Çatılar" başlıklı 43 üncü maddesinde ise; "(1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. (2) Çatıların %33 meyilli gabari dahilinde ve her cepheye akıntılı olması şarttır. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir. (3) Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. (4) Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir. ... (6) Ayrıca, ayırık yapı nizamına tabi yapılarda, % 33 eğimde kırma çatıya göre hesaplanan meyil çizgileri aşılmamak şartı ile; son kat çatı döşemesi en fazla 1.50 metreye kadar kısmen veya tamamen aşağı alınarak serbest form ve eğimde çatı tasarımı yapılabilir. Bu durumda çatı en yüksek noktası 5.00 metreyi geçemez." hükümleri, yer almaktadır.

Yürürlükteki Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin;

- "Çıkış kapasitesi ve kaçış uzaklığı" başlıklı 32 nci maddesinde; "(1) Kullanıcı yükü katsayısı olarak, gerekli kaçış ve panik hesaplarında kullanılmak üzere Ek-5/A'da belirtilen değerler esas alınır. (2) Çıkış genişliği için, çıkış kapıları, kaçış merdivenleri, koridorlar ve diğer kaçış yollarının kapasiteleri 50 cm'lik genişlik birim alınarak hesaplanır. Birim genişlikten geçen kişi sayısı bina kullanım sınıflarına göre Ek-5/B'de gösterilmiştir." hükümleri,

- "Kaçış yolu sayısı ve genişliği" başlıklı 33 üncü maddesinde; "(1) Toplam çıkış genişliği, 32 nci maddeye göre hesaplanan bir kattaki kullanım alanlarındaki toplam kullanıcı sayısının birim genişlikten geçen kişi sayısına bölümü ile elde edilen değer 0.5 m ile çarpılması ile bulunan değerden az olamaz. Toplam kullanıcı sayısı 50 ila 500 kişi arasında ise kattaki bir kaçış yolunun genişliği 100 cm'den, 501 ila 2000 kişi arasında ise kattaki bir kaçış yolunun genişliği 150 cm'den, 2001 ve daha fazla ise kattaki bir kaçış yolunun genişliği 200 cm'den az olmayacak şekilde çıkış sayısı bulunur. Kaçış yolu, bu özelliği dışında, yapının mekânlarına hizmet veren koridor ve hol olarak kullanılıyor ise 110 cm'den az genişlikte olamaz. Hiçbir çıkış veya kaçış merdiveni veyahut diğer kaçış yolları, hesaplanan bu değerlerden ve 80 cm'den daha dar genişlikte olamaz. (2) Yüksek binalarda kaçış yollarının ve merdivenlerin genişliği 120 cm'den az olamaz." hükümleri,

- "Kaçış merdiveni özellikleri" başlıklı 41 inci maddesinde ise; "... (5) Kaçış merdiveni sahanlığına açılan kapılar hiçbir zaman kaçış yolunun 1/3'ü'nden fazlasını daraltacak şekilde konumlandırılmaz." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2018 tarihli ve E.57241 sayılı yazısında; bodrum katlar dışındaki katlarda (çatı katı da dahil) yapılan merdiven evinin %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, bağımsız bölüm içindeki veya tek bağımsız bölümlü konutlardaki merdivenlerin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği,

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 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 geçişi 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,

- Yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 12.11.2019 tarihli ve E.225465 sayılı yazısında ise; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde emsale dahil ve emsal harici alanları katlarda ayıran duvarlar ile dış duvarlara ilişkin açık bir ifade yer almamakla birlikte, Yönetmeliğin 5

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS4PZVNDK2\* Pin Kodu : 93082

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSLPHDD033&eS=1355774>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Şebnem Nezihe DURAN

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



inci maddesinin sekizinci fıkrası kapsamında %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak iki alanın arasındaki duvarın emsale dahil edilmeyeceği, %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak bir alan ile 22 nci madde kapsamında %30 emsal hesabı içinde değerlendirilecek bir alan arasında kalan duvarda ise duvarın orta aksı sınır kabul edilerek 5 inci maddenin sekizinci fıkrası kapsamındaki emsal harici alanın bu sınır ile birlikte emsale dahil edilmeyeceği, %30 içinde değerlendirilecek alanın da yine bu sınır ile birlikte %30 içinde değerlendirileceği, emsal harici bir alan ile emsale dahil bir alan arasında kalan duvarın orta aksı sınır kabul edilerek hesap yapılması gerektiği, Yönetmeliğin 5 inci sekizinci fıkrası kapsamında %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak kullanımlara ait dış duvarın emsale dahil edilmeyeceği, %30 hesabı içinde değerlendirilecek alanın dış duvarlarının da %30 içinde değerlendirileceği, belirtilmiştir.

**Yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri ile Bakanlık görüşleri doğrultusunda;**

İlgi yazı eki SORU 1, 2 ve 3'te belirtilen ve Şekil-1, Şekil-2 ve Şekil-3'te farklı renklendirilen "A" ve "B" alanlarına ilişkin;

Söz konusu şekillerdeki bağımsız bölümleri birbirine bağlayan kat hollerinin merdiven önünde yer alan merdiven kolu genişliğindeki kısımlarının "A", kat holünün geri kalan kısımlarının ise "B" olarak gösterildiği, "A" olarak gösterilen alanların aynı zamanda merdiven evi içerisinde bulunan sahanlık içinde kalması nedeniyle, bodrum katlar dışındaki katlarda (çatı katı da dahil) % 30 emsal hesabı içinde değerlendirilebileceği, kat holünün geri kalan kısmı olan "B" olarak gösterilen alanların ise emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği, tek bağımsız bölümlü yapılardaki merdivenlerin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği, ayrıca söz konusu şekillerdeki merdivenlerin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü normal merdiven haricindeki yangın merdiveni niteliğinde olmaması nedeniyle "A" ve "B" olarak gösterilen alanların taban alanı hesabına dahil edilmesi gerektiği,

İlgi yazı eki SORU 4, 5 ve 6'da belirtilen ve Şekil-4, Şekil-5 ve Şekil-6'da farklı renklendirilen "A", "B" ve "C" alanlarına ilişkin;

Söz konusu şekillerdeki bağımsız bölümleri birbirine bağlayan kat hollerinin merdiven önünde yer alan ve katlara geçişi sağlayan merdiven kolu genişliğindeki kısımlarının "A" ve "B", kat holünün geri kalan kısımlarının ise "C" olarak gösterildiği, "A" ve "B" olarak gösterilen alanların aynı zamanda merdiven evi içerisinde bulunan sahanlık içinde kalması nedeniyle, bodrum katlar dışındaki katlarda (çatı katı da dahil) % 30 emsal hesabı içinde değerlendirilebileceği, kat holünün geri kalan kısmı olan "C" olarak gösterilen alanların ise emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği, tek bağımsız bölümlü yapılardaki merdivenlerin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği, ayrıca söz konusu şekillerdeki merdivenlerin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü normal merdiven haricindeki yangın merdiveni niteliğinde olmaması nedeniyle "A", "B" ve "C" olarak gösterilen alanların taban alanı hesabına dahil edilmesi gerektiği,

İlgi yazı eki SORU 7'de belirtilen ve Şekil-7'de farklı renklendirilen "A", "B", "C" ve "D" alanlarına ilişkin;

Söz konusu şekilde yer alan ve bağımsız bölümleri birbirine bağlayan kat holünün korunumsuz merdiven önünde yer alan merdiven kolu genişliğindeki kısmının "C", kat holünün geri kalan kısmının ise "B" olarak gösterildiği, "C" olarak gösterilen kısmın aynı zamanda merdiven evi içerisinde bulunan kat sahanlığı içinde kalması nedeniyle, bodrum katlar dışındaki katlarda (çatı katı da dahil) % 30 emsal hesabı içinde değerlendirilebileceği, kat holünün geri kalan kısmı olan "B" alanının ise emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin ise aynı Yönetmeliğin 32 inci, 33 üncü ve 41 inci maddeleri doğrultusunda hesaplanan asgari ölçülerdeki alanının doğrudan emsal harici olması ve asgari ölçüden fazla alanın ise emsale dahil edilmesi gerektiğinden Şekil-7'deki

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : \*BS4PZVNDK2\* Pin Kodu : 93082

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSLPHDD033&eS=1355774>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Şebnem Nezihe DURAN

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](http://www.izmir.bel.tr)

E-Posta : [imar@izmir.bel.tr](mailto:imar@izmir.bel.tr)

Kep : [izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr](mailto:izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr)



korunumlu merdivende "A" ve "D" olarak ifade edilen alanların bu doğrultuda proje özelinde değerlendirilmesi gerektiği, ayrıca söz konusu soruda yer alan emsal veya %30 hesabına dahil olmayan alanların net alan üzerinden düşülüp düşülmeyeceği hususu tam olarak anlaşılammakla birlikte sorulmak istenen emsal veya %30 hesabına dahil olmayan alanları çevreleyen duvarların emsal hesabının nasıl yapılması gerektiği ise konunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün yukarıda belirtilen 12.11.2019 tarihli ve E.225465 sayılı yazısında belirtilen esaslar kapsamında değerlendirilmesi gerektiği,

İlgi yazı eki SORU 8'de belirtilen yüzme havuzlarının "açık havuzlar" kategorisinde %30 hesabı dahilinde emsal harici değerlendirilip değerlendirilemeyeceğine ilişkin ise;

Gerek İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, gerekse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yüzme havuzu tanımına ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamakla birlikte yüzme havuzlarının da İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan açık havuzlar kapsamında %30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alan olarak değerlendirilebileceği,

İlgi yazı eki SORU 9'da İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "Çatılar" başlıklı 43 üncü maddesinin üçüncü ve altıncı fıkrası kapsamında düzenlenen projelerde, son kat çatı döşemesinin 1.50 metreye kadar aşağıya alınarak çatıların parapet veya ters giriş üzerine oturtulması nedeniyle ilave bir kat görünümüne sebep olan uygulamaların Yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığına ilişkin;

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen 43 üncü maddesinin altıncı fıkrası kapsamında ayırık yapı nizamına tabi yapılarda, imar planında belirlenen kat adedi ile yine Yönetmeliğin 30 uncu maddesi dikkate alınarak hesaplanan bina yüksekliği dahilinde % 33 eğimde kırma çatıya göre hesaplanan meyil çizgileri aşılmamak kaydıyla, son kat çatı döşemesi en fazla 1.50 metre kısmen veya tamamen aşağı alınarak mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek üzere serbest form ve eğimde çatı tasarımı yapılabileceği, söz konusu düzenlemeyle ayırık yapı nizamına tabi yapılarda serbest form ve eğimde çatı yapılabilmesi yönünde bir istisna getirildiği, bu nedenle İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 43 üncü maddesinin altıncı fıkrası doğrultusunda yapılmak istenen çatının bina yüksekliği dahilinde %33 eğimde kırma çatıya göre hesaplanan meyil çizgileri aşılmamak kaydıyla çatı eğimi veya biçimi değiştirilmek suretiyle en fazla 1.50 metre kısmen veya tamamen aşağıya indirilen son kat döşeme kotundan itibaren ilave kat görünümü oluşturulmayacak şekilde düzenlenmesi gerektiği, ayrıca çatı mahya yüksekliğinin her hâlükârda 5.00 metreyi geçmemesi gerektiği, SORU 9'a konu edilen mimari projelerdeki çatı formları ve eğimleri bilinmemekle birlikte söz konusu Yönetmelik maddesine göre %33 eğimde kırma çatıya göre hesaplanan meyil çizgileri dahilinde sadece son kat çatı döşemesi en fazla 1.50 metre aşağı indirilerek, çatı eğimi veya biçimi değiştirilmeksizin çatıların parapet veya ters giriş üzerine oturtulmasının uygun olmadığı, görüşündeyiz.

Bu kapsamda; ilgi yazı ve ekleri de yazımız ekinde 30 İlçe Belediye Başkanlığımıza iletilmekte olup, ilgi yazıya konu edilen İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin uygulanmasında tereddüde düşülen hususlara ilişkin uygulamaların yukarıda belirtilen açıklamalarımız doğrultusunda yürütülmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek :İlgi Yazı ve Eki (6 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :\*BS4PZVNDK2\* Pin Kodu :93082

Belge Takip Adresi :

<https://eismel.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSLPHDD033&eS=1355774>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Şebnem Nezihe DURAN

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



DAĞITIM:

Gereği:

ALIAĞA 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

Bilgi:

MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :\*BS4PZVNDK2\* Pin Kodu :93082

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSLPHDD033&eS=1355774>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Şebnem Nezihe DURAN

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

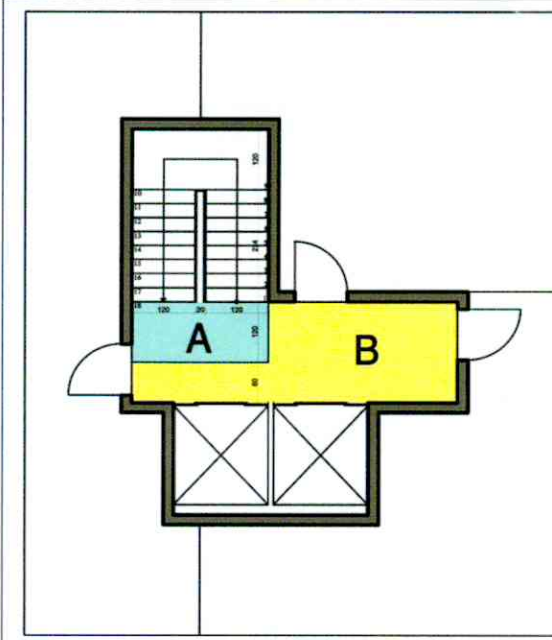


**İzmir Büyükşehir Belediye İmar Yönetmeliği'nde çelişkiye düşülen veya uygulamada sorun oluşturan konular:**

<p><b>ŞEKİL-1</b></p>	<p>1) Yanda farklı renkte taranan "A" ve "B" alanlarının emsal hesabında;</p> <p>a) Merdiven kolu genişliği kadar olan taralı "A" alanının kat sahanlığı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,</p> <p>b) Kat sahanlığı olarak değerlendirilecek ise farklı renkte taranan "A" ve "B" alanlarının emsal ve %30 hesabı nasıl olacağı,</p> <p>c) Tek bağımsız bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm tarafından kullanıldığında emsal hesabının (TAKS/KAKS) zemin ve normal katlarda nasıl olacağı,</p>
-----------------------	---

<p><b>ŞEKİL-2</b></p>	<p>2) Yanda farklı renkte taranan "A" ve "B" alanlarının emsal hesabında;</p> <p>a) Merdiven kolu genişliği kadar olan taralı "A" alanının kat sahanlığı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,</p> <p>b) Kat sahanlığı olarak değerlendirilecek ise farklı renkte taranan "A" ve "B" alanlarının emsal ve %30 hesabı nasıl olacağı,</p> <p>c) Tek bağımsız bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm tarafından kullanıldığında emsal hesabının (TAKS/KAKS) zemin ve normal katlarda nasıl olacağı,</p>
-----------------------	---





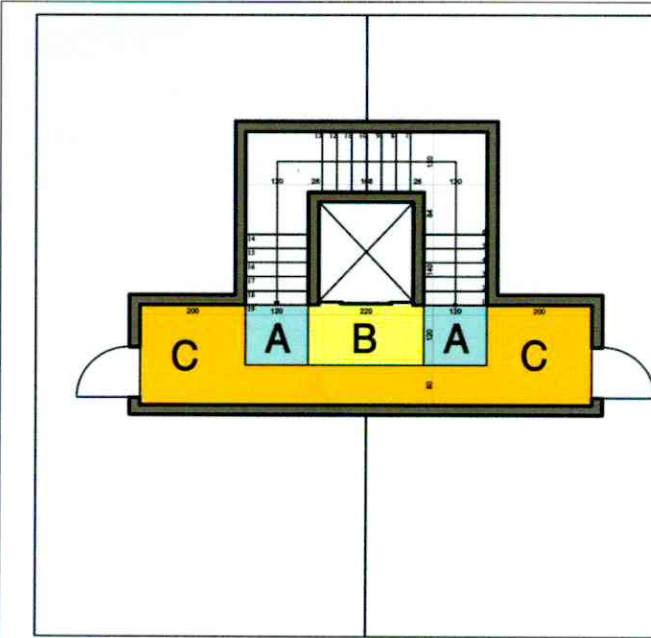
ŞEKİL-3

3) Yanda farklı renkte taranan "A" ve "B" alanlarının emsal hesabında;

a) Merdiven kolu genişliği kadar olan taralı "A" alanının kat sahanlığı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,

b) Kat sahanlığı olarak değerlendirilecek ise farklı renkte taranan "A" ve "B" alanlarının emsal ve %30 hesabı nasıl olacağı,

c) Tek bağımsız bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm tarafından kullanıldığında emsal hesabının (TAKS/KAKS) zemin ve normal katlarda nasıl olacağı,



ŞEKİL-4

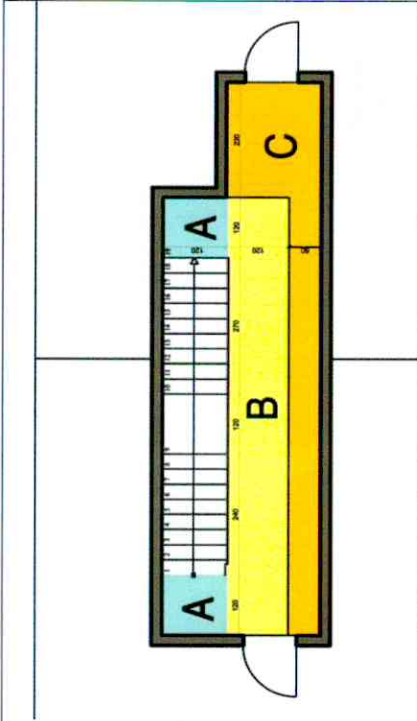
4) Yanda farklı renkte taranan "A", "B" ve "C" alanlarının emsal hesabında;

a) Merdiven kolu genişliği kadar olan taralı "A" ve "B" alanlarının kat sahanlığı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,

b) Kat sahanlığı olarak değerlendirilecek ise farklı renkte taranan "A", "B" ve "C" alanlarının emsal ve %30 hesabı nasıl olacağı,

c) Tek bağımsız bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm tarafından kullanıldığında emsal hesabının (TAKS/KAKS) zemin ve normal katlarda nasıl olacağı,





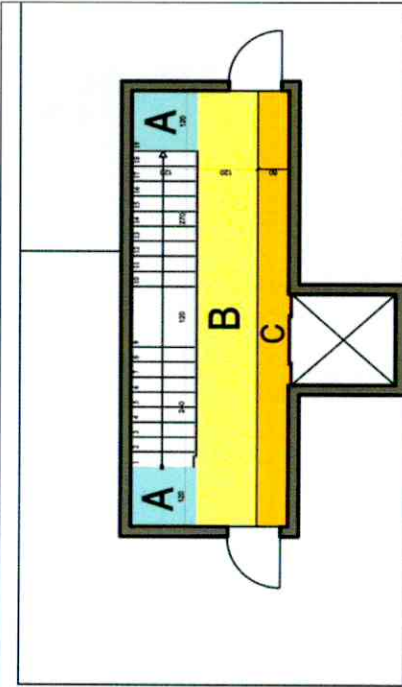
ŞEKİL-5

5) Yanda farklı renkte taranan "A", "B" ve "C" alanlarının emsal hesabında;

a) Merdiven kolu genişliği kadar olan taralı "A" ve "B" alanlarının kat sahanlığı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,

b) Kat sahanlığı olarak değerlendirilecek ise farklı renkte taranan "A", "B" ve "C" alanlarının emsal ve %30 hesabı nasıl olacağı,

c) Tek bağımsız bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm tarafından kullanıldığında emsal hesabının (TAKS/KAKS) zemin ve normal katlarda nasıl olacağı,



ŞEKİL-6

6) Yanda farklı renkte taranan "A", "B" ve "C" alanlarının emsal hesabında;

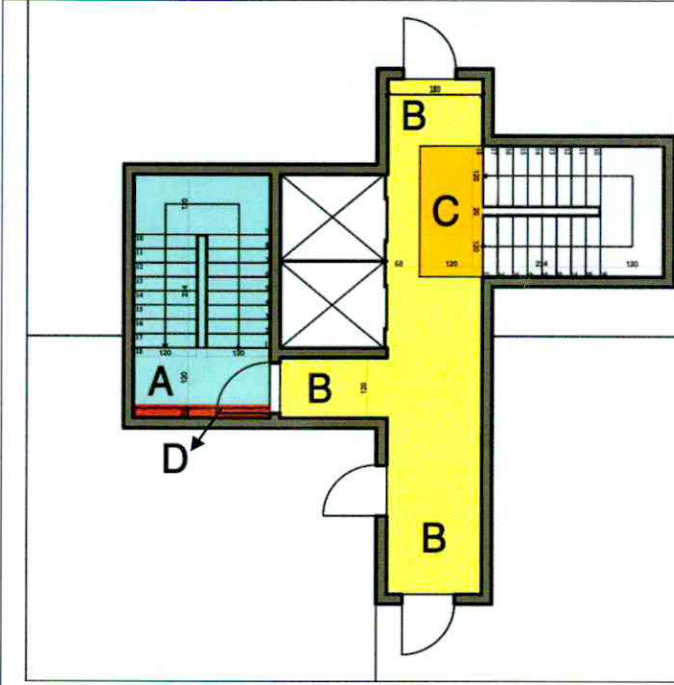
a) Merdiven kolu genişliği kadar olan taralı "A" ve "B" alanlarının kat sahanlığı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,

b) Kat sahanlığı olarak değerlendirilecek ise farklı renkte taranan "A", "B" ve "C" alanlarının emsal ve %30 hesabı nasıl olacağı,

c) Tek bağımsız bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm tarafından kullanıldığında emsal hesabının (TAKS/KAKS) zemin ve normal katlarda nasıl olacağı,







ŞEKİL-7

7) Yanda farklı renkte taranan "A", "B", "C" ve "D" alanlarının emsal hesabında;

a) Merdiven kolu genişliği kadar olan taralı "C" alanının kat sahanlığı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,

b) Kat sahanlığı olarak değerlendirilecek ise farklı renkte taranan "A", "B", "C" ve korunumlu merdivende asgari sahanlık genişliğinden fazla yapılan "D" alanlarının emsal ve %30 hesabı nasıl olacağı,

c) Emsal veya % 30 hesabına dahil olmayan alanların net alan üzerinden düşülüp düşülemeyeceği,

8) İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 23 üncü maddesinin 1 inci fıkrası, % 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar başlığında; "... bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kamerye, pergola, sundurma ve süs havuzu (Ek ibare:RG-18/9/2021-31602) ile açık havuzlar," denilmektedir.

Yüzme havuzunun da "açık havuzlar" kategorisinde % 30 hesabı dahilinde Emsal harici değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,

9) İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 43 üncü maddesinin 3 inci fıkrasında; "Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz." denilmektedir.

Yine aynı maddenin 6 inci fıkrasında; "(6) Ayrıca, ayırık yapı nizamına tabi yapılarda, % 33 eğimde kırma çatıya göre hesaplanan meyil çizgileri aşılmamak şartı ile; son kat çatı döşemesi en fazla 1.50 metreye kadar kısmen veya tamamen aşağı alınarak serbest form ve eğimde çatı tasarımı yapılabilir. Bu durumda çatı en yüksek noktası 5.00 metreyi geçemez." denilmektedir.



Ancak yukarıda bahsi geçen maddelere istinaden hazırlanan projelerde son kat çatı döşemesi 1.50 metreye kadar aşağı alınarak çatıların parapet veya ters kiriş üzerine oturtulduğu görülmektedir. İlave kat görünümüne neden olan bu uygulamanın ilgili yönetmelik maddelerine uygun olup olmadığı,

Hususlarında açıklık getirilmesi için gereğini arz ederiz.

