



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



Sayı : E-23444165-045.01-710245

Konu : Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, [REDACTED]
Parselde Çatı Uygulaması

22.04.2022

KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 08.03.2022 tarihli ve E-81044325-115.02.04-78185 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazınız ile; Belediye sınırlarınızda yapı ruhsatı talep edilen ancak çeşitli sebeplerle (sıkıştırılmış kat, ağır-orta hasarlı binalarda %20 emsal artışı vb.) ada yüzündeki mevcut teşekküle uymayan parsellerin bulunduğu, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 43 üncü maddesinin altıncı fıkrası ile 30 uncu maddesinden bahisle ada yüzünde mevcut teşekkülün dörtte üçünün sağlanmadığı parsellerde konutlar için kat yüksekliğinin en fazla 3.60 metre olarak belirlendiği, kat adediyle çarpılmasıyla da maksimum bina yüksekliğinin belirlenebildiği, ancak bazı mimari tasarımlarda diğer katlarda kat yüksekliklerinin 2.60 metre ile 3.60 metre arasında kullanılarak kullanılmayan yükseklik hakkının son kat çatı döşemesinin 1.50 metre aşağıya alınması suretiyle kullanıldığı, bu nedenle minimum kat yüksekliği (2.60 metre) ve döşeme yüksekliği (0.15 metre) de dikkate alınarak yapılan hesapta kat yüksekliğinin 4.25 metre olduğu, ayrıca son kat çatı döşemesinin 1.50 metre aşağı alınmasıyla çatıların parapet üzerine oturtulduğu görünümünün oluşturduğu belirtilerek uygulamaya esas görüş talep edilmiş olup, konuyla ilgili olarak ilgi yazınız ekinde Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, [REDACTED] parselde ait mimari proje örneği iletilmiştir.

Konuya ilişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden yapılan incelemede; Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, [REDACTED] parselin, ayırık nizam 5 katlı (A-5), ön bahçe mesafesi 5.00 metre, komşu mesafeler 3.00 metre olarak belirlenen konut alanında kaldığı anlaşılmıştır.

İlgi yazınız ekinde iletilen Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, [REDACTED] parselde ait mimari proje örneği üzerinden yapılan incelemede; söz konusu parselde yapılacak yapının bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı olarak projelendirildiği, bodrum kat yüksekliğinin 2.65 metre, diğer katların yüksekliğinin 2.88 metre olarak belirlendiği, bodrum katta (-1.15 kotu) otopark, zemin kat (+1.50 kotu) ve 4 normal katta (+4.38, +7.26, +10.14 ve +13.02 kotları) her katta ikişer adet mesken olmak üzere toplamda 10 adet mesken, son kat çatı döşemesinin (+17.40 kotu) 1.50 metre aşağıya alınarak oluşturulan çatı arasında (+15.90 kotu) ise 4.normal kattaki meskenlerle içten bağlantılı piyeslerin bulunduğu, çatı piyesleri önünde dört adet teras tertiplendiği, +17.40 kotu son kat çatı döşeme kotu kabul edilerek saçak ucundan % 33 eğimde kırma çatıya göre hesaplanan meyil çizgileri içinde kalacak şekilde çatı biçiminin yine % 33 eğimde kırma çatı olarak seçildiği, ancak çatı döşemesinin 1.50 metre aşağıya alınması (+15.90) sonrasında saçak ucundan yan cephelerde 1.52 metre, ön cephede 4.00 metre, arka cephede 4.50 metre geriye çekilerek oluşturulan yine % 33 eğimli kırma çatının 1.50 m. parapet duvarı varmış gibi üzerine oturtulması nedeniyle çatı arasının ilave kat niteliğinde olduğu, ayrıca +15.90 kotunda saçak ucunda binayı çevreleyen 1.10 metre yüksekliğinde parapet içerisinde kalacak şekilde çatı arası piyesleri ile teraslar dışında kalan alanda % 33 eğimde ayrı bir kiremit çatı tertiplendiği, tespit edilmiştir.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri üzerinden yapılan incelemede;

"Kat yükseklikleri" başlıklı 30 uncu maddesinde; "(1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla; ...c) Konut

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSVR34YKBZ* Pin Kodu : 86592

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSVR6BLOF3&eS=710245>

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 : Mimar

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta :

imar@izmir.bel.tr

Kep :

izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre, ...kabul edilerek uygulama yapılabilir. (2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda birinci fıkraya göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak aynı ada yüzünde bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır." hükümlerinin,

"Çatılar" başlıklı 43 üncü maddesinde; "(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." hükümlerinin, yer aldığı anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 43 üncü maddesinin altıncı fıkrası doğrultusunda, ayırık yapı nizamına tabi parsellerde, imar planında belirlenen kat adedi ile yine aynı 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, ancak ilgi yazınıza konu Şemikler Mahallesi [REDACTED] parseline ait mimari proje örneğinde son kat çatı döşeme kotu olarak belirlenen +17.40 kotundan 1.50 metre aşağı inilerek +15.90 kotunda oluşturulan çatı arası piyesleri üzerinde tertiplenen çatının % 33 eğim değiştirilmeksizin parapet duvarı varmış gibi üzerine oturtulmasının uygun olmadığı anlaşılmış olup, söz konusu parselde 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 aşağıya indirilen son kat döşeme kotundan (+15.90) itibaren ilave kat görünümü oluşturulmayacak şekilde düzenlenmesi gerektiği, ayrıca çatı en yüksek noktasının 5.00 metreyi geçmemesi 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 : *BSVR34YKBZ* Pin Kodu : 86592

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSVR6BLOF3&eS=710245>

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

