

Sayı : E-23444165-045.01-593910
Konu : Güzelbahçe İlçesi ■■■■ Ada ■■ Parsel

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) ■■■■ 20.12.2021 tarihli dilekçesi.
b) 29.12.2021 tarihli ve E. 518003 sayılı yazımız.
c) 06.01.2022 tarihli ve E. 535305 sayılı yazımız.
d) 21.01.2022 tarihli ve 21467088-754-1158/361 sayılı yazınız.

İlgi (a) dilekçe ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının "%30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar" başlıklı (c) bendinin 20 numaralı alt bendine göre; balkonların 1.50 m. genişliğindeki kısımlarının katlar alanına dahil edilemeyeceği, statik hesaplarda konsolların taşınması amacıyla konsol taşıyıcı kirişlerin yapıma zorunluluğunun bulunduğu, ancak bazı belediyelerin kitle dışında yapılan 1,5 metrelik balkonlarda balkon dış konturundaki taşıyıcı kiriş, kolon vb. elemanları taşıyıcı statüsünde kabul ederek balkonların emsale dahil edildiği yine aynı yönetmelik hükmüne göre merdiven önü sahanlık alanlarının %30'luk emsal alana dahil edildiği, emsal alanına katılmadığı, ancak belediyeniz tarafından ekteki projenin zemin katında bulunan merdiven sahanlığının emsale dahil edildiği ifade edilerek, konu hakkındaki görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Konuya ilişkin yapılacak incelemeye esas olmak üzere, ilgi (a) dilekçede yer alan talebe ilişkin açıklayıcı görüş ile birlikte ilgili tüm bilgi ve belgelerin iletilmesi ilgi (b) yazımız ile istenmiş olup, alınan ilgi (d) cevabi yazınızda, Yalı Mahallesi, ■■■■ ada, ■■ numaralı parselde bulunan taşınmaza yönelik yapı ruhsatı ekinde bulunan mimari projenin müellifi tarafından yürürlükte bulunan yönetmeliğe uygun olacak şekilde düzeltildiği ve ruhsat sürecinin devam ettiği belirtilmiştir.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ilgi (a) dilekçeye konu edilen ■■■■ ada ■■ parselin Ayrı Nizam 3 katlı, KAKS:0.75, "TM1" yapılaşma koşullu alanda kaldığı ve Mithatpaşa caddesinden cephe aldığı anlaşılmıştır.

Konuya ilişkin olarak ilgi (a) dilekçe ve ekleri ile ilgisinden e-posta yoluyla temin edilen belgeler üzerinden yapılan incelemede;

- Söz konusu parselde yapılması planlanan yapının kuzey cephesinde yaklaşık olarak A ve H aksları arasında 1.50 metre açık ve kapalı çıkma, batı ve doğu cephesinde yaklaşık olarak 1 ve 2 aksları arasında 1.50 metre açık çıkma, 2 ve 6 aksları arasında ise 1.50 metre açık ve kapalı çıkma tertiplendiği,

- Ayrıca, söz konusu yapıda bina giriş kapısının direkt merdiven evine açıldığı, dolayısıyla bina giriş holünün merdiven kolu genişliği 1.50 metre olan merdiven evi içerisinde tertiplendiği ve aynı zamanda merdiven sahanlığı olduğu, tespit edilmiştir.

03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 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 Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ı) bendinde; "*Balkon: Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanları...ifade eder.*" tanımı, (s) bendinde; "*Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, açık veya kapalı olan, derinliği uygulama imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarını...ifade eder.*"

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSNHA5L41Z* Pin Kodu : 42262

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSNHA5L41Z&eS=59>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Meltem KARAÇANTA

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : (232) 293 34 80

Elektronik AĞ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



tanımı, (m) bendinde ; "*Bina giriş holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holü...ifade eder.*" tanımı, (ccc) bendinde ;"*Merdiven evi: Merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacmi..ifade eder.*" tanımı bulunmakta ve "Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının "%30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar" başlıklı (c) bendinin 20 numaralı alt bendinde ;"*Balkonların 1.50 m. genişliğindeki kısımları veya bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma sartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi ile açık havuzlar, katlar alanına dâhil edilmez.*" hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, benzer konuya ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2018 tarihli ve E.57241 sayılı görüş yazısında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (m) bendinde bina giriş holünün, binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki hol, (ccc) bendinde merdiven evinin, merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacim, olarak tanımlandığı, anılan maddeler kapsamında kat sahanlıklarının merdiven evine dahil olduğu, bina giriş holüne dahil edilemeyeceği belirtilmiştir.

Bu kapsamda; ilgi (a) dilekçeye konu edilen 1.50 metre genişliğindeki bina cephe hattı dışında tertiplenen açık çıkmalar ile aynı zamanda merdiven evine dahil olan bina giriş holünün %30 hesabı dahilinde emsal harici alanlar kapsamında değerlendirilmesi gerektiği görüşünderiz.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

Gereği:

GÜZELBAHÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSNHA5L4IZ* Pin Kodu : 42262

Belge Takip Adresi :

<https://eistem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSNHA5L4IZ&eS=593910>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Meltem KARAÇANTA

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : (232) 293 34 80

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

