



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



Sayı : E-91876310-310.99-775399
Konu : İstinat Duvarı Alan Hesabı

23.06.2022

TİRE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 12.04.2022 tarihli ve E-83594993-115.02.99-22930 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazınız ile, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin istinat duvarlarına ilişkin 60. maddesinde; "*Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için, yanıl yüzey alanı üzerinden ruhsat alınması mecburidir.*" hükmünün bulunduğu, ancak yanıl yüzey alanının nasıl hesaplanacağı hususunda tereddüde düşüldüğü belirtilerek, yazı ekinde yer alan örnekler üzerinden hesaplama yöntemine dair açıklayıcı görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-10 Form-19 Yapı Ruhsatı Formu'nun 9 nolu "Ruhsatın verilış amacı" bölümünde istinat duvarının listelendiği, anlaşılmış olup, "Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler" başlıklı 54.Toplam yüzölçümü (m2) kısmına ilişkin açıklamalar bölümünde de; "Onaylı mimari projeye uygun olarak yapı inşaat alanı esası üzerinden belirlenen yüzölçümleri kaydedilecektir." hükmü yer almaktadır.

Ancak, 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..." hükümlerinin bulunduğu, 22 nci maddesinde ruhsat alma şartlarının açıklandığı,
- 03.06.2021 tarihli ve 31500 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 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, yanıl yüzey alanı üzerinden ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde yapı kullanma izni verilmez.*" hükmünün bulunduğu, anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; inşai faaliyet konu olması ve ruhsat eki proje gerektirmesi nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesi uyarınca yapı kapsamında kalan istinat duvarının, temel ve gövde olmak üzere iki bölümden oluştuğu göz önüne alındığında, ilgi yazınıza konu edilen istinat duvarlarının yanıl yüzey hesabının, istinat duvarı gövde kısmı dikkate alınarak hesaplanması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSNRF90282* Pin Kodu : 23122

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSNRF90282&eS=775399>

İlgili Birim : Yapı İzinleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Nezihe Esra KIVANÇ

Unvan : Mühendis

Birim Telefon : 02322931252

Birim Faks : 02322939065

Telefon : 2322939366

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta :

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

imardenetimdb@izmir.bel.tr





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



Abdurrahman Sıralı SAHİN
23.06.2022
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSNRF90282* Pin Kodu :23122

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSNRF90282&eS=775399>

İlgili Birim : Yapı İzinleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Nezihe Esra KIVANÇ

Unvan : Mühendis

Birim Telefon : 02322931252

Birim Faks : 02322939065

Telefon : 2322939366

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta :
imardenetimdb@izmir.b
el.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

