

Sayı : E-23444165-045.01-255898
Konu : İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği
(Kademelendirme)

14.07.2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 10.06.2021 tarihli ve 888233 sayılı HİM Başvurusu.

İlgi başvuru ile, ekte sunulan örnek bir mimari proje üzerinden 03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin aşağıda belirtilen maddelerine ilişkin görüş talep edilmiş olup,

a) İki yola cepheli ara parselde yollar arasında kot farkı bulunması halinde; Yönetmeliğin 12. maddesinin 6. fıkrasına göre yapılacak olan 6.00 metrelik kademelendirmenin zemin katın da işyeri kullanımında olması nedeniyle inşaat alanının verimli kullanılmamasına neden olduğu, bu nedenle komşu adalardaki 3.00 metrelik kademelendirme uygulamaları dikkate alınarak aynı maddenin 10. fıkrası doğrultusunda 3.00 metre olacak şekilde kademelendirme yapılıp yapılamayacağına ilişkin olarak;

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar" başlıklı 11. maddesinde; "...(2) Kot alınan noktanın tespitinde, sokağa cepheli diğer parsellerdeki mevcut teşekkülün subasman kotları, gabarileri ve bu sokağa (yola) bakan yüzleri için konuma dayalı olarak ve uygun ölçekte ilgili idaresince hazırlanan sokak silueti dikkate alınır...(5) Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır." hükümleri ile "Yoldan kotlandırma" başlıklı 12. maddesinde; "(1) Genel olarak yoldan kotlandırılan binalara, parselin cephe aldığı yolun kırmızı kotuna göre ve yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı hizasındaki tretuvar üst seviyesinden kot verilir. ...(5) Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır. (6) Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 6.00 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 6.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez. ...(10) 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 3.00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir." hükümleri, "İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma" başlıklı 15. maddesinde; "(1) Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır. (2) Bu binalarda 12 nci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılır." hükümleri yer almaktadır.

İki yola bakan ara parsellerde yollar arasında kot farkı bulunması halinde; Yönetmeliğin 15. maddesi doğrultusunda aynı Yönetmeliğin 12. maddesinin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca 6.00 metreden az olmamak üzere kademe yapılması gerekmektedir birlikte yine aynı Yönetmeliğin 12. maddesinin onuncu fıkrası uyarınca 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSN7L67HCZ* Pin Kodu : 80872

Belge Takip Adresi :

<https://eisleim.izmir.bel.tr/ElmzoliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSC7NAF3A3&eS=2f>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Sebnem Nezihe DURAN

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağı : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



en az 3.00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabileceği yönünde istisna getirilmiş olup, parselin cephe aldığı yollardaki silüetler dikkate alınarak kotlandırma ve kademelendirme uygulamalarının ada bazında değerlendirme yapılarak ilgili ilçe belediyesince belirlenmesi gerekmektedir.

b) 44/1-a maddesinin (4) numaralı alt bendinden bahisle; söz konusu hükmün yine Yönetmeliğin 12. maddesi doğrultusunda kademelendirilen yapılarda kademe yapılan katın bir üst katında düzenlenen çıkmalarda da uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin olarak;

Izmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Çıkmalar" başlıklı 44. maddesinde; "(1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak; a) Kapalı çıkmalar; ...4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ancak, iki taraftaki ilgililerin muvafakatı halinde çıkmaların yan komşu hududuna yaklaştırılmasına izin verilir. Bitişikliğinde çıkması komşu parsel hudutlarına kadar dayanmış veya imar planına göre aynen muhafazası gereken ve cephe hattı çıkma yapılacak binanınkinden ileride olan ruhsatlı ve gabarisinde teşekkül etmiş mevcut bir bina bulunması halinde çıkmanın bu hattı aşmamak üzere muvafakat aranmaksızın komşu hududa kadar yanaşmasına müsaade edilir. Bu durumlarda bitişik kısımlar duvar ile kapatılır." hükümleri doğrultusunda kademelendirme nedeniyle geriye çekilen katlarda bina cephe hattının yeniden oluşacağı ve bitişiklikteki yapılarda da aynı şekilde uygulama yapılması gerektiği dikkate alındığında, kademe yapılan katın bir üst katında şakuli mesafeyi sağlamak kaydıyla yapılacak kapalı çıkmaların da iki taraftaki ilgililerin muvafakatı halinde yan komşu hududuna kadar yaklaşabileceği değerlendirilmiştir.

c) 23/1-a maddesinin (2) numaralı alt bendinden bahisle; yine kademelendirilen yapılarda kademedan dolayı mecburen oluşan terasa sadece bakım için ortak alandan çıkış verildiğinde de yine son kat üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatı gibi değerlendirilip değerlendirilmeyeceğine ilişkin olarak;

Izmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Katlar alanına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23. maddesinde; "(1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; a) Emsal ve % 30 hesabına dahil olmayan alanlar; ...2) Son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatılar, ...katlar alanına dâhil edilmez." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)'nin 06.04.2018 tarihli ve 2018/04 sayılı Genelgesinde; bir ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan kısımların (baza) üzerinde yer alan, gezilemeyen ve herhangi bir kullanıma konu olmayan, çatı veya çakıl gibi malzeme ile kaplı alanların doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi gerektiği hususu belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)'nin 06.04.2018 tarihli ve 2018/04 sayılı Genelgesi doğrultusunda, kademedan dolayı oluşan kısımların gezilemeyen ve herhangi bir kullanıma konu olmayan, çatı veya çakıl gibi malzeme ile kaplı alanlarının doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi gerektiği, görüşünderiz.

Bu kapsamda; koordinasyon ve uygulama birliği sağlanması ile tereddütlerin giderilmesi açısından konuya ilişkin uygulamaların yukarıda açıklandığı şekilde yürütülmesi hususunda bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.,

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSN7L67HCZ* Pin Kodu : 80872

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSC7NAF3A3&eS=255898>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

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



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:

Sayın XXXXXXXXXX

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSN7L67HCZ* Pin Kodu : 80872

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSC7NAF3A3&eS=255898>

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

