

Sayı : E-23444165-045.01-227964  
Konu : İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği

28.06.2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ██████████ 04.06.2021 tarihli dilekçesi.

İlgi dilekçe ile, 03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin aşağıda belirtilen maddelerine ilişkin görüş talep edilmiş olup,

a) "Ön bahçelerin tesviyesi" başlıklı 17. maddesinin 4. fıkrasında yer alan "*Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ilk 3.00 metresi %7 eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.*" hükmündeki eğimin İlçe Belediyelerince Başkanlık Kararı ya da İmar Müdürlüklerinin kararı ile % 16 olarak uygulanıp uygulanamayacağı veya farklı yollarla otopark çözümü uygulanıp uygulanamayacağına ilişkin olarak;

Yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Ön bahçelerin tesviyesi" başlıklı 16. maddesinin 4. fıkrasında; "*Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ilk 3.00 metresi %7 eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.*" hükmü yer almakta ve İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "Ön bahçelerin tesviyesi" başlıklı 17. maddesinin 4. fıkrasında da söz konusu hükme aynen yer verilmiş, ayrıca yürürlükteki Otopark Yönetmeliğinin Geçici 2. maddesi kapsamında hazırlanarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 106 sayılı Kararı ile onaylanan İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarının "Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları" başlıklı 5. maddesinin 4. fıkrasında da; "*Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ilk 3.00 metresi %7 eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içinden de sağlanabilir. Ancak otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.*" hükmü yer almakta olup, uygulamaların söz konusu hükümler doğrultusunda yürütülmesi gerektiği, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 5. maddesi kapsamında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69. maddesinde imar yönetmeliği hazırlama yetkisinin Büyükşehir Belediyelerinde olduğunun belirtildiği dikkate alındığında, yönetmelik hükümlerinin İlçe Belediyelerince Başkanlık Oluru, Meclis Kararı veya İmar Müdürlükleri Kararı ile değiştirilebilmesinin mümkün olmadığı,

b) İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23. maddesinin % 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanların tariflendiği (c) bendinin (4) alt bendinde yer alan "*Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan yangın güvenlik holler*" ibaresinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde doğrudan emsal harici olduğundan bahisle bu maddenin değiştirilebilir hükümler arasında yer alıp almadığına ilişkin olarak;

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23. maddesinin 1. fıkrasında; "*Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; a) Emsal ve % 30 hesabına dahil olmayan alanlar; 1) 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,...*" hükmü, "% 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar" başlıklı (c) bendinin (4) numaralı alt bendinde ise, "*Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan yangın güvenlik holler*" hükmü yer

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSV7302CU2\* Pin Kodu : 86042

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSV7302CU2&eS=22>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü  
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)  
Konak/İzmir

Bilgi İçin : Melis GÜLER  
Unvan : Mühendis

Birim Telefon :  
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Telefon : 2322933869  
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



almakta olup, bu doğrultuda Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan yangın güvenlik holünün 6 m<sup>2</sup>'sinin doğrudan emsal harici olarak, yine aynı Yönetmeliğin gerekli gördüğü asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan yangın güvenlik hollerinin 6 m<sup>2</sup>'yi aşan kısımlarının ise %30'luk emsal hesabı kapsamında emsalden düşülmesi gerektiği, konuya ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemez hükümlerini değiştiren bir düzenlemeye gidilmediği,

c) İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23. maddesinin % 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanların tariflendiği (c) bendinin (20) alt bendinde yer alan "*Balkonların 1.50 m. genişliğindeki kısımları, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi*" hükmüne göre balkonların %30'luk emsal alanı içerisinde istenilen ölçülerde yapılabileceği, ayrıca balkonların çıkma şeklinde ya da gömme balkon şeklinde yapılmasının hesaplamada fark edip etmeyeceği hususlarına ilişkin olarak;

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinin 1. fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinin 1. fıkrasının (i) 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 alanlar,*" (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 elemanları,*" tanımları, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23. maddesinin "% 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar" başlıklı (c) bendinin (20) numaralı alt bendinde ise, "*Balkonların 1.50 m. genişliğindeki kısımları, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi*" hükmü yer almakta olup, söz konusu madde kapsamında % 30'luk emsal hesabı dahilinde değerlendirilmesi gereken balkonların, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemez hükümleri arasında yer alan 4. maddesindeki balkon ve çıkma tanımlarına uygun olarak tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, en az bir dış cephesi açık yapılan balkonların anlaşılması gerektiği ve 1.50 m. genişliğindeki kısımlarının %30'luk emsal hesabı kapsamında emsalden düşülmesi, geri kalan kısımlarının emsal hesabına dahil edilmesi, gömme balkon ifadesiyle kastedilmek istenenin balkon ve çıkma tanımlarına uymayan bina kitlesi içerisinde yer alan kullanımlar olması halinde ise bu kullanımların doğrudan emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği.

d) "*Kat yükseklikleri*" başlıklı 30. maddesinin 7. fıkrasında yer alan "*Günlük ticarete yönelik işyerleri, mağaza ve dükkanlar ile pastaneler, lokantalar ve benzeri yemek yerleri, kahvehanelerin kat iç yüksekliği 3.00 metreden az olamaz.*" hükmünün asma katlı yerler içinde geçerli olup olmadığına ilişkin olarak;

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesi 4. maddesinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinin 1. fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinin 1.fıkrasının (d) bendinde; "*Asma kat: Zemin katı ticari olarak kullanılmayan konut alanları haricinde, zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayan, iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan, yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan katı (İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.)*" tanımı, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Kat yükseklikleri" başlıklı 30. maddesinin 1. fıkrasında; "*Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla; a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre, b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSV7302CU2\* Pin Kodu : 86042

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSV7302CU2&eS=227964>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü  
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)  
Konak/İzmir

Bilgi için : Melis GÜLER  
Unvan : Mühendis

Birim Telefon :  
Elektronik Ağ : [www.izmir.bel.tr](http://www.izmir.bel.tr)

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

Telefon : 2322933869  
Kep : [izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr](mailto:izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr)



*katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre, c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre, ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.5 metre, diğer katlarda 3.60 metre, kabul edilerek uygulama yapılabilir." hükmü, 7. fıkrasında; "Günlük ticarete yönelik işyerleri, mağaza ve dükkanlar ile pastaneler, lokantalar ve benzeri yemek yerleri, kahvehanelerin kat iç yüksekliği 3.00 metreden az olamaz." hükmü yer almakta olup, Yönetmeliğin 30. maddesinin 7. fıkrasında yer alan iç yükseklik koşulunun asma katlar için geçerli olmadığı, ayrıca asma kat iç yüksekliği 2.40 m.den az olmamak koşuluyla düzenlenen asma katlı zemin katların 5.50 m.ye kadar yapılabildiği ve asma katın zemin kattan ayrı bir kat olmayıp zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan bir kat olduğu dikkate alındığında, günlük ticarete yönelik işyerleri, mağaza ve dükkanlar ile pastaneler, lokantalar ve benzeri yemek yerleri, kahvehanelerin kat iç yüksekliğinin 3.00 metreden az olamayacağı koşulunun asma katlı zemin katlarda da sağlandığı,*

e) "Çatılar" başlıklı 43. maddesinin 12. fıkrasına konu edilen güvercinliklerin üst kotunun mahya kotunun üstünde yapılıp yapılamayacağına ilişkin olarak;

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Çatılar" başlıklı 43. maddesinin 8. fıkrasında; "Işıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir. Ancak, asansörsüz binalarda merdiven evlerinde son kat tavan döşemesi üst seviyesinden itibaren iç yükseklik 2.20 metreyi aşamaz." hükmü, 12. fıkrasında; "Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde pencereler (güvercinlik) yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan itibaren en az 2.00 metre çekilerek yapılacaktır. ." hükmü yer almakta olup, anılan fıkralar doğrultusunda mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçmeyecek şekilde düzenlenecek çatı pencerelerinin üst kotunun çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebileceği, ancak çatı mahya kotunu aşamayacağı,

f) "Çıkmalar" başlıklı 44. maddesine kapalı çıkmaların bitişik komşu sınırına ilgililerin muvafakatı ile yanaştırılmasına yönelik eklenen fıkranın yönetmelik çalışmalarında yer almadığı ve sonradan eklendiği hususuna ilişkin olarak;

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Çıkmalar" başlıklı 44. maddesinin 1/a-4 bendinde; "Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ancak, iki taraftaki ilgililerin muvafakatı halinde çıkmaların yan komşu hududuna yaklaştırılmasına izin verilir. Bitişiklikte 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." hükmü yer almakta olup, 14 İlçe Belediyemiz, TMMOB'ye bağlı ilgili Meslek Odaları, İzmir Ticaret Odası, Ege Bölgesi Sanayi Odası ve Yapı Denetim Kuruluşları Birliğinin temsilcilerinden oluşan "İmar Yönetmeliği Çalışma Komisyonu" ile yapılan toplantılar sonucunda hazırlanan İmar Yönetmeliği Taslağının Belediye Meclisimizin 16.10.2020 tarihli ve 05.874 sayılı kararı ile onaylanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletildiği ve sonrasında taslakta herhangi bir değişiklik yapılmadığı, değerlendirilmiştir.

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.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSV7302CU2\* Pin Kodu : 86042

Belge Takip Adresi :

<https://eismem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSV7302CU2&eS=227964>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Melis GÜLER

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

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)

3/4



Abdurrahman Suphi ŞAHİN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

Gereği:

ALİAĞA 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:

[REDACTED]

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSV7302CU2\* Pin Kodu : 86042

Belge Takip Adresi :

<https://eistem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSV7302CU2&eS=227964>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Melis GÜLER

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

