



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



Sayı : E-23444165-045.99-951743

Konu : Menderes İlçesi, Cüneytbey Mahallesi, ■■■  
Ada, ■ Parsel

16.09.2022

## MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 01.09.2022 tarihli ve 22742422-115.02.04-43225 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Menderes İlçesi, Cüneytbey Mahallesi, ■■■ ada, ■ parselde 02.11.1987 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 14.11.2015 tarihli değişikliğine göre 15.06.2017 tarihinde yapı ruhsatı, 30.06.2022 tarihinde yenileme ruhsatı düzenlendiği, 09.08.2022 tarihinde Belediyenize adı geçen parseldeki B Blok için tadilat başvurusunda bulunduğu, ruhsat eki mimari projesinde bodrum+4 katlı yapının bodrum katının tabliye imalatının tamamlanarak subasman kotunun 0.54 m. yüksek olarak yapıldığının tespit edildiği, subasman kotunun onaylı projelerde +0.30 m. olduğu, tadilat başvurusunda iletilen projede subasman kotunun +0.84 olarak düzenlendiği belirtilerek, yapılan tadilat başvurusunun 02.11.1987 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında mı, yoksa yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği kapsamında mı değerlendirilmesi gerektiği hususunda görüşümüz talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak Mekansal Adres Kayıt Sistemi üzerinden yapılan incelemede;

- Başkanlığınızca adı geçen parselde yapılacak A bloğa ilişkin 32 adet ofis ve işyeri olacak şekilde toplamda 2132,5 m2 için 15.06.2017 tarihli ve ■■■ sayılı yeni yapı ruhsatının düzenlendiği ve "Diğer Hususlar" kısmında "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre incelenmiştir." şeklinde notun bulunduğu,
- B bloğa ilişkin 28 adet ofis ve işyeri olacak şekilde toplamda 2739,6 m2 için 15.06.2017 tarihli ve ■■■ sayılı yeni yapı ruhsatının düzenlendiği ve "Diğer Hususlar" kısmında "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre incelenmiştir." şeklinde notun bulunduğu,
- 13.06.2022 tarihinde her iki blok için şantiye şefi değişikliğine istinaden isim değişikliği ruhsatlarının düzenlendiği,
- Yine, her iki blok için 30.06.2022 tarihinde yenileme ruhsatlarının tanzim edildiği,
- 11.08.2022 tarihinde her iki blok için mimari proje müellifi değişikliğine istinaden isim değişikliği ruhsatlarının düzenlendiği, tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 nci maddesinde ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılara ilişkin iş ve işlemler ile 42 nci maddesinde sorumlular hakkında uygulanması gerekli idari müeyyideler ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

Konuya ilişkin yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "Mevcut yapı ruhsatı başvuruları" başlıklı geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında ise; "*Mevcut yapı ruhsatı başvuruları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 3 üncü maddesine uyulur.*" hükmü bulunmakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında; "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilir. Bu durumda 0,00 kotunun altı ve üstü ayrı ayrı değerlendirilerek emsal hesabı yapılır. Ancak tamamen gömülü bodrum katlarda yapılacak ortak alan otoparklar için, ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen %30 sınırı ile yirmi altıncı fıkrasında belirtilen kademe şartı olmaksızın, bu Yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabilir. Bu durumda 0,00 kotunun altı ve üstü ayrı ayrı değerlendirilerek emsal hesabı yapılır. Ancak tamamen gömülü bodrum katlarda yapılacak ortak alan otoparklar için, ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak şartı aranmaz.*" hükmü bulunmaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSR1PKR5E3\* Pin Kodu : 92752

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSD1PRA842&eS=951743>

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 : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

Elektronik Ağ :

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Bu kapsamda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01.10.2017 tarihinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvurularına yönelik istisnai hüküm getirildiği anlaşılmış olup, adı geçen parselde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre 15.06.2017 tarihinde yeni yapı ruhsatı, 13.06.2022 ve 11.08.2022 tarihlerinde isim değişikliği ruhsatları, 30.06.2022 tarihinde de yenileme ruhsatları düzenlendiği dikkate alındığında, 01.10.2017 tarihinden önce ruhsat olarak ruhsat süresi halen devam eden ■■■■ ada, ■■■■ parseldeki yapılarda yapılmak istenen tadilatın talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre sonuçlandırılabilmesi gibi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen şartlar doğrultusunda yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre de sonuçlandırılabilmesi, ayrıca ilgi yazınızda adı geçen parseldeki B Bloğun subasman kotunun ruhsat eki mimari projesine aykırı olarak 0.54 m. daha yüksek yapıldığının belirtildiği dikkate alındığında, söz konusu parseldeki aykırılığa ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci ve 42 nci maddelerine göre gerekli yasal işlemlerin tesis edilmesi hususunda 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 : \*BSR1PKR5E3\* Pin Kodu : 92752

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSD1PRA842&eS=951743>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Melis GÜLER

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

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)

