



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



Sayı : E-23444165-045.01-1551048
Konu : 12.08.2023 tarihli Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Değişikliği.

27.09.2023

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 21.08.2023 tarihli ve E-81044325-115.02.04-180242 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda 12.08.2023 tarihli ve 32277 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına dair Yönetmelikle değiştirilen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin otuzuncu fıkrasının (b) bendinde yer alan hüküm kapsamında aşağıda belirtilen tereddüde düşülen hususlara ilişkin olarak görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Genel İlgelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulur.*" hükmü yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Genel ilkeler" başlıklı 5 inci maddesinin otuzuncu fıkrasının (b) bendinde; "*İçerisinde konut yer alan zemin hariç 7 kat ve üzeri binalarda kapalı çıkma yapılamaz. Ancak kapalı çıkma yapılamaması nedeniyle parselin plan ve bu Yönetmelikle verilen emsal haklarının kullanılmadığı durumlarda; arka bahçe mesafesi 2 metrenin altına düşmemek kaydı ile arka bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde, sadece kolon ve/veya perdelerden (bunların zemin altında temele kadar devam eden bölümleri dahil) oluşan kapalı çıkmasız bina uygulamalarında, belirtilen taşıyıcı sistemin çevrelediği alan bahçe mesafesi ve taban alanı ihlali sayılmaz. Emsal haklarının bu şekilde dahi tamamen kullanılmaması halinde, parselin yol sınırlarına 4 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde aynı uygulamaya müsaade edilir. Bu alanın hiçbir kenarı duvar veya herhangi bir malzeme ile kapatılmaz ve bahçe niteliği ortadan kaldırılamaz. Bu fıkra kapsamındaki uygulamalarda hiçbir şekilde çıkmalı olarak tasarlanmış olan binaya göre emsal artışı sağlanamaz. Kapalı çıkma yapılabilen binalarda ise; çıkmayı teşkil eden konsolun mesnetlendiği/bağlantılı olduğu düşey taşıyıcı elemanların, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Esasların 7.5.1 maddesinin (a) bendi kriterlerine uygun girişler ile birbirine bağlanması suretiyle çerçeve teşkil edilmesi zorunludur.*" hükümleri yer almaktadır.

1) İlgi yazınız ekinde iletilen ve üzerinde "İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. maddesine göre düzenlenmiştir." belirtmesi bulunan 18.08.2023 tarihli imar durumu belgesinde; Karşıyaka İlçesi, Alaybey Mahallesi, ■■■ ada, ■■■ parselin bitişik nizam, 8 kat, ön bahçesiz, arka bahçe mesafesi 3 m. olacak şekilde yapılaşma hakkı bulunduğu, söz konusu parselde İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 44 üncü maddesinin birinci fıkrası gereği arka bahçe mesafesinde kapalı çıkma yapılamaması nedeniyle Yönetmelikle belirlenen emsal hakkının tamamının kullanılmadığı belirtilerek, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin otuzuncu fıkrasının (b) bendi kapsamında 3 metrelik arka bahçe mesafesinde 1 metrelik taşma yapılıp yapılamayacağı hususunda;

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin;

- "Çıkmalar" başlıklı 44 üncü maddesinin birinci fıkrasının "Kapalı Çıkmalar" başlıklı (a) bendinin 2 numaralı alt bendinde; "*Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.*" hükmü,

- "Mevcut teşekkül" başlıklı Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrasında; "*Mevcut teşekkül hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2 nci maddesine uyulur.*" hükmü yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrasında; "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSNS2RK623* Pın Kodu : 96932

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi İçin : Semra DUYAR BARATALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933481

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrik nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur." hükmü, bulunmaktadır.

Bu doğrultuda; adı geçen parselin 18.08.2023 tarihli imar durumu belgesinde arka bahçe mesafesinin 3 m. olması nedeniyle Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesine göre aksine bir durum olmaması halinde İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 44 üncü maddesi kapsamında arka bahçe mesafesinde kapalı çıkma yapılamayacağı, bu durumda 8 kat yapılaşma hakkı bulunan söz konusu parselde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin otuzuncu fıkrasının (b) bendi kapsamında zemin hariç 7 kat ve üzeri binalarda kapalı çıkma yapılamaması nedeniyle emsal hakkının kullanılmadığı bir durumun oluşmadığı dikkate alındığında arka bahçe mesafesine 1 metre taşacak şekilde sadece kolon ve/veya perdelerden (bunların zemin altında temele kadar devam eden bölümleri dahil) oluşan kapalı çıkmasız bina uygulaması yapılmasının mümkün olmadığı değerlendirilmiştir.

2) İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 44 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; "Kapalı çıkmalar;... 4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ancak iki tarafındaki ilgililerin muvafakatı halinde çıkmaların yan komşu hududuna yaklaştırılmasına izin verilir..." hükmünün bulunduğu belirtilerek, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin otuzuncu fıkrasının (b) bendinde bahsi geçen kitlenin 1 metre büyütülmesi suretiyle yapılacak olan uygulamada bitişik parsellerin muvafakatlarının aranıp aranmayacağı hususunda;

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- 4 üncü maddesinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (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..." tanımı,

- 44 üncü maddesinin dördüncü birinci fıkrasının (a) bendinde; "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. Bitişikinde 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 almaktadır.

Bu doğrultuda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin otuzuncu fıkrasının (b) bendi kapsamında arka ve ön bahçe mesafelerine en fazla 1 metre taşacak şekilde sadece kolon ve/veya perdelerden (bunların zemin altında temele kadar devam eden bölümleri dahil) oluşan kapalı çıkmasız bina uygulamalarının yukarıda belirtilen "çıkma" tanımına uymadığı ve kapalı çıkma niteliği taşımadığı dikkate alındığında İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen 44

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSNS2RK623* Pin Kodu :96932

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi İçin : Semra DUYAR BARATALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933481

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



üncü maddesine göre kapalı çıkmaların bitişik nizamda bitişik olduğu komşu parsel hudutlarına yanaşmasına ilişkin istenen muvafakata konu olmadığı değerlendirilmiştir.

3) İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinin 20 nolu alt bendinde "*Balkonların 1.50 m. genişliğindeki kısımları veya bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar...*" hükmü, 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Genel İlgelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulur.*" hükmü, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında "*22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz.*" hükmünün yer aldığı belirtilerek, ilgi yazınız ekinde yer alan Şekil 1'de "balkon" olarak ifade edilen kapalı çıkmalar arasında kalan açık çıkma niteliğindeki taralı alanın yeni duruma göre Şekil-2 'de kolonların 1 metre öne alınmasıyla oluşan yeni kitle hattı içinde kalan ve "balkon" olarak ifade edilen taralı kısmın %30 dahilinde olup olmayacağı hususunda;

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin;

- 4 üncü maddesinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde; "*Balkon: Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağılı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanları,*", (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...*" tanımları,

- "Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23 üncü maddesinin "% 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar" başlıklı (c) bendinin (20) numaralı alt bendinde ise, "*Balkonların 1.50 m. genişliğindeki kısımları veya bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi ile açık havuzlar, katlar alanına dâhil edilmez.*" hükmü yer almaktadır.

Söz konusu hükümler kapsamında % 30'luk emsal hesabı dahilinde değerlendirilmesi gereken balkonların, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemez hükümleri arasında yer alan 4 üncü 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, Şekil-2'de kolonların 1 metre öne alınmasıyla oluşan yeni kitle hattı içinde kalan ve "balkon" olarak ifade edilen taralı kısmın balkon ve çıkma tanımlarına uymaması ve bina kitlesi içerisinde yer alması nedeniyle doğrudan emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

4) İlgili yazınız ekinde yer alan Şekil-3'teki 5 metre ön bahçe mesafesi içinde kitle hattı hizasından 1 metre taşma yapıldıktan sonra kolon/perde hizasından 0.50 metre'den daha fazla açık çıkma yapılıp yapılamayacağı hususunda;

Bu kapsamda; gerek Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde, gerekse de İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde parsellerin yol cephelerinde yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 m. taşacak şekilde açık çıkma yapılabildiği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin otuzuncu fıkrasının (b) bendi ile sadece kapalı çıkma yapılmamasına yönelik hüküm getirildiği dikkate alındığında; söz konusu hüküm kapsamında ön bahçe mesafesinde 1.00 m. taşacak şekilde sadece kolon ve/veya perdelerden (bunların zemin altında temele kadar devam eden bölümleri dahil) oluşan kapalı çıkmasız bina uygulamalarında ilave olarak 0.50 m. açık çıkma yapılıp yapılamayacağı 21.07.2023 tarihli ve 1452017 sayılı yazımız ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'ne sorulmuş olup, alınacak yanıt doğrudan tarafınıza ayrıca bilgi verilecektir.

Bilgi edinilmesini ve geređini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSNS2RK623* Pin Kodu :96932

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi İçin : Semra DUYAR BARATALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933481

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek :İlgi Yazı Sureti

DAĞITIM:

Gereği:

KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi:

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
KEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KINIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KIRAZ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
NARLIDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ÖDEMiŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
TİRE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
URLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSNS2RK623* Pin Kodu :96932

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Birim Telefon :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi için : Semra DUYAR BARATALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933481

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

