



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



Sayı : E-23444165-045.01-1506331  
Konu : Bornova İlçesi, ■ Ada ■ Parsel

01.09.2023

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 08.08.2023 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz incelenmiş olup, ilgi dilekçenize konu edilen İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi ■ ada ■ parselde zemin katı işyeri, normal katları konut kullanımlı bodrum+zemin+4 katlı olacak şekilde yapılmak istenen yapıya ilişkin olarak;

1- Arka bahçe mesafesi 2 metrenin altına düşmeyecek şekilde alt kısmında kolonları olan 1 metre kapalı çıkma yapılıp yapılamayacağı hususunda;

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, 12.05.2023 tarihli ve 32188 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Genel ilkeler" başlıklı 5 inci maddesine;

*"(30) Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkrafta belirtilen kurallara uyulması zorunludur: a) İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.'inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat ve binada kapalı çıkma yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur. b) İçerisinde konut yer alan zemin hariç 4 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. Zemin+4 katı geçmeyen binalarda ise kapalı çıkma yapılması durumunda; çıkmayı teşkil eden konsolun mesnetlendiği/bağlantılı olduğu kolonların, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Esasların 7.5.1 maddesinin (a) bendi kriterlerine uygun kirişler ile birbirine bağlanması suretiyle çerçeve teşkil edilmesi zorunludur..."* fıkrası eklenmekle birlikte,

12.08.2023 tarihli ve 32277 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile de; söz konusu fıkranın (a) bendinde yer alan "ve binada kapalı çıkma" ibaresi yürürlükten kaldırılmış, aynı fıkranın (b) bendinin birinci cümlesinde yer alan "4 kat" ibaresi "7 kat" şeklinde değiştirilmiş ve aynı bendin son cümlesinde yer alan "Zemin+4 katı geçmeyen binalarda ise kapalı çıkma yapılması durumunda;" ibaresi "Kapalı çıkma yapılabilen binalarda ise;" şeklinde değiştirilmiş, aynı cümlede yer alan "kolonların" ibaresi "düşey taşıyıcı elemanların" şeklinde değiştirilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSDSEMURN2\* Pin Kodu : 23782  
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



12.08.2023 tarihli ve 32277 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile içerisinde konut bulunan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yer alabilmesi için kapalı çıkma yapılmaması şartı kaldırılmış, içerisinde konut yer alan zemin hariç 7 kat ve üzeri binalarda kapalı çıkma yapılamayacağı hükmü getirilmiştir. Ancak, konut dışı fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.'inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması ve asma kat yapılmaması şartlarının sağlanması gerekmektedir.

Bu kapsamda, ilgi dilekçenize konu edilen parselde yapılmak istenen yapıya ilişkin mimari projenin yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen hükümlerine uygun olarak düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

2- İlgi dilekçeniz ekinde iletilen yerleşim planı ve bodrum kat planına bakılarak söz konusu projede Otopark Yönetmeliği'nin 4-1/e-1 maddesinin uygulanabilir olup olmadığı hususunda;

Yürürlükteki Otopark Yönetmeliğinin "*Genel esaslar*" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanmasının bu fıkranın (e) bendinde belirtilen durumlar haricinde zorunlu olduğu hüküm altına alınmış, (e) bendinin (1) numaralı alt bendinde; "*Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın, bu Yönetmelikte belirtilen en az ölçülerdeki; park alanı, park etme düzeni, dönüş çapı, manevra alanı ve servis yolu alanlarının, tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığının veya otopark rampasının bu Yönetmeliğe göre en çok eğim kullanılmasına rağmen parsel sınırından itibaren binanın derinliği boyunca ve buna ilave olarak derinliğe dik en fazla bir cephesi boyunca sağlanamadığının bir teknik raporla idarece tespit edilmesi;*" hükmü ile yine aynı fıkranın (f) bendinde; "*Otopark ihtiyacının, bu fıkranın (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanamadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarı; 1) Komşu parsellerle ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları şeklinde karşılanır. 2) Otopark olarak gösterilen yapı ya da bağımsız bölüm ile bu otoparkı kullanacak olan yapı ya da bağımsız bölümlerin tapularında ayrı ayrı süresiz irtifak kurulması, tapu kütüğünün beyanlar hanelerinde bu konuda belirtme yapılması kaydıyla; 1500 metrelik yarıçap veya 2000 metrelik yürüme mesafesi içinde kamulaştırmaya konu olmayan başka parselden ya da binadan veya binaların zorunlu olarak ayrılması gerekenler haricindeki müstakil otopark olarak ayrılmaya müsait olan bölümlerinden veyahut ticari otoparklardan karşılanır. 3) Otopark ihtiyacı, (1) ve (2) numaralı alt bentlere göre de karşılanamayan parsellerde, ilgili idarelerce, 12 nci maddede yer alan esaslar dâhilinde bedel alınmak suretiyle bölge otoparkından yer tahsis edilerek karşılanır.*" hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarının 3 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrasında; "*Otopark Yönetmeliği'nin 4-1/e-1, 4-1/e-3 ve 4-1/e-6 maddelerine istinaden yapılan taleplerde öncelikle proje müellifi/müellifleri tarafından hesap ve projeler ile desteklenerek hazırlanan gerekçeli rapor ilgili belediyesine sunulacak olup, bu rapor ve belgeler doğrultusunda idarece hazırlanacak teknik rapor veya tespit, ilgili belediye bünyesindeki İmar ve Şehircilik Müdürü, mimari ve/veya statik projeleri inceleyen teknik personel ile gerekli hallerde belediyenin imar, harita, fen işleri gibi birimlerinden görevlendirilen diğer meslek disiplinlerinden teknik personel olmak üzere en az üç kişinin imzası ile düzenlenir ve yapı ruhsatı dosyasında bulundurulur.*" hükmü bulunmaktadır.

Bu kapsamda; 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yetki ve sorumluluk alanları içerisinde imar mevzuatının öngördüğü izinlendirmeleri yapmak ile bu izinlendirmelerin uygunluğunu denetlemek ve yapı ruhsatı düzenlemek ilgili ilçe belediyelerinin görev ve sorumluluğunda olup, ilgi dilekçenize konu edilen parselin otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanıp karşılanamayacağı hususunun yukarıda belirtilen hükümler doğrultusunda ilgili belediyesince değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSDSEMURN2\* Pin Kodu : 23782

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



Bilgi edinilmesini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

[REDACTED]  
BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSDSEMURN2\* Pin Kodu : 23782

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 İçin : Semra DUYAR BARATALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933481

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

