



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



Sayı : E-23444165-045.01-1257470

Konu : Güzelbahçe İlçesi, Yelki Mahallesi, ■■■■ Ada, ■  
Parsel

23.03.2023

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) ■■■■ 02.02.2023 tarihli ve ■■■■ sayılı Belediye Başkanlığımız kaydına alınan dilekçesi ve eki.  
b) 07.02.2023 tarihli ve E-23444165- 310.99-1197671 sayılı yazımız.  
c) 22.02.2023 tarihli ve E-21467088-754-3516/1043 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi (a) dilekçe ile; Belediye Başkanlığınız İmar Müdürlüğü'ne yeni inşaat ruhsatı alımına yönelik ruhsat müracaatı için mimari proje ile başvuru yapıldığı, sunulan mimari projede; karma kullanımlı bir binanın zemin katında düzenlenen ve yalnızca zemin kattan direkt giriş alan işyeri (dükkan) bulunduğu ifade edilerek, söz konusu işyeri için ilgi (a) dilekçede belirtilen hususların değerlendirilerek görüşümüzün iletilmesi talep edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak yapılacak incelemeye esas olmak üzere, ilgi (a) dilekçede yer alan taleplere ilişkin açıklayıcı görüşünüz ile birlikte ilgili tüm bilgi ve belgelerin iletilmesi ilgi (b) yazımız ile Belediye Başkanlığınızdan istenmiş olup, alınan ilgi (c) cevabi yazınızda;

- İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 33 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi ile aynı maddenin dördüncü fıkrasından bahisle yapılmak istenilen projenin; 1 bodrum kat (ortak kullanım alanları), 1 zemin kat (2 adet işyeri), 4 normal kattan (8 adet daire) oluşan karma kullanımlı bir yapı olduğu, söz konusu merdivenin, zemin kattan bodrum kattaki ortak kullanım alanlarına ulaşım sağladığı, binanın karma kullanımlı olması nedeniyle dükkan kullanımlı kat ile ortak alanlar arasındaki ulaşımı sağlayan katlar arası 150 cm. merdiven genişliği, diğer konut kullanımlı kata ulaşan merdivenlerde 120 cm. merdiven genişliğinin sağlanması gerektiği,

- İzmir Büyükşehir İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü, 23 üncü ve 24 üncü maddelerinden bahisle, bu doğrultuda incelenen projede yapılmak istenilen pergolanın, bina cephesine bitişik ve parsel sınırına 110 cm. uzaklıkta olduğu, altında herhangi bir zemin terası bulunmadığı, tüm cepheleri açık tanımına uymadığından dolayı yönetmeliğe uygun olmadığı, sonradan revize edilen projede ise; 1. kat çıkmanın altında döşemeye bitişik çıkma hattı sınırında, altında 60 cm. zemin terası, sonrasında 90 cm. ahşap deck yapıldığı, bina cephesini değiştirdiği ve tüm cepheleri açık tanımına uymadığından dolayı uygun görülmediği, yapılmak istenilen imalatın pergola tanımına da sundurma tanımına da uymadığı gibi pergola ile ilgili projede herhangi bir detayın bulunmadığı, ayrıca bahsi geçen Danıştay Kararının, 21.04.2016 tarihinde olduğu, o tarihlerde yürürlükte olan Mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği yürürlükten kaldırıldığı için, yürürlükte olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İzmir Büyükşehir İmar Yönetmeliğini bağlayıcılığı olmadığı düşünülüyor, belirtilmektedir.

Konuya ilişkin olarak ilgi (c) yazınız ve ekleri üzerinden yapılan incelemede;

- ■■■■ ada, ■■■■ parsel için Başkanlığınızca düzenlenen 31.05.2022 tarihli ve ■■■■ sayılı imar durumu belgesinde; parselin Ayrık Nizam 5 kat, bina yüksekliği 20.10 m., Taks:0.30, Kaks:1.50, ön bahçe mesafesi min. 5.00 metre, komşu ve arka bahçe mesafeleri min. 3.50 metre olacak şekilde yapılaşma hakkına sahip olduğu, ayrıca üzerinde "TMI: (TİCARET SEÇENEKLİ KONUT BÖLGESİ) Bu bölgelerde sadece İzmir-Seferihisar karayolundan cephesi olan parseller yararlanır ve Zemin+1 kat tercihli ticaret, üst katlar konut, ticaret alanlarında perakende ticaret bulunur." notunun yer aldığı,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS42SLZ2K2\* Pin Kodu : 08162

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BS42SLZ2K2&eS=1257470>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Barış GÜRPINAR

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322936015

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



- İlgili (c) yazınız ekinde iletilen her iki mimari projenin, bodrum+zemin+4 normal kat olarak projelendirildiği, bodrum katta konutlara hizmet eden merdiven ve asansör ile otopark, enerji odası, haberleşme odası, su deposu, ısı merkezi vb. ortak alanların tertiplendiği, otopark girişinin bodrum kattan sağlandığı, zemin katta ana merdiven ve asansör ile irtibatı olmayan tamamen dışardan bağımsız girişi bulunan 2 adet işyeri ve normal katlarda her katta 2 adet daireden oluşan 4 katta toplamda 8 daire tertiplendiği, ayrıca █████ Sokak cephesindeki ön bahçe mesafesi içerisinde binaya bitişik olarak işyerleri önünde ilgili (a) dilekçede pergola olarak ifade edilen imalat düzenlendiği, anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak mevzuat üzerinden yapılan incelemede;

- İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (mmm) bendinde; "Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılar.", (zzz) bendinde; "Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemedeki bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüler." (şşşş) bendinde; "Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi," tanımları,

- "Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları" başlıklı 20 nci maddesinin birinci fıkrasında; Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşullarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesi uygulanır, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde; "Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır..." hükmü,

- "Bahçe mesafeleri" başlıklı 24 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında; "Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine; a) Kameriye, b) Pergola, c) Süs havuzu, ç) Çocuk bahçeleri, d) Bina giriş köprüleri, e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri, f) İzmir Büyükşehir Belediyesi İlan, Reklam ve Tanıtım Yönetmeliği hükümlerine göre düzenlenen ayaklı pano ve totemler, g) Giriş takları, yapılabilir." hükmü,

- "Merdivenler" başlıklı 33 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; "Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere 1.20 metreden, diğer yapılarda 1.50 metreden, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz." hükmü, dördüncü fıkrasında; "Karma kullanımlı binalarda her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesi zorunludur. Bu kullanımların birbirine dönüştürülmesi durumunda yeni oluşan kullanım için bağımsız genel merdiven oluşturulmadan tadilata izin verilmez." hükmünün bulunduğu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS42SLZ2K2\* Pin Kodu : 08162

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BS42SLZ2K2&eS=1257470>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Barış GÜRPINAR

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : 2322936015

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

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

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



- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 13.06.2018 tarih ve E.82645 sayılı yazısında; karma kullanımlarda her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesi zorunluluğu getirildiğinden merdiven kolu genişliğinin merdiven evinin hangi kullanıma hizmet ettiğine göre değerlendirme yapılarak belirlenmesi gerektiğinin belirtildiği, anlaşılmıştır.

Bu kapsamda;

- Yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri doğrultusunda karma kullanımlarda her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesi gerekmele birlikte, ilgi (c) yazınız ekinde iletilen mimari projelerde zemin katta dışardan bağımsız girişi bulunan 2 adet işyerinin yer aldığı, konut ve otopark girişinin bodrum kattan sağlandığı, söz konusu işyerlerinin ana merdiven ile irtibatının bulunmadığı, ana merdivenin normal katlarda yer alan konutlara hizmet ettiği dikkate alındığında, ilgi (c) yazınızda belirtildiği gibi dükkan kullanımlı kat ile ortak alanlar arasındaki ulaşımı sağlayan katlar arasında 150 cm. merdiven genişliği aranmasının uygun olmadığı, söz konusu ortak merdiven kolu ve sahanlık genişliklerinin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere 1.20 metre genişliğinde düzenlenebileceği,

- Ayrıca, ilgi (a) dilekçeye konu edilen Danıştay Kararı tarafımıza iletilmediğinden ve söz konusu kararın sadece parsel özelinde alınan kararlar olup olmadığı bilinmediğinden bu hususta bir değerlendirme yapılamamış olmakla birlikte, yukarıda belirtilen yönetmelik hükümlerinde belirtilen tanımlara uygun olarak bahçede veya bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta yapılacak pergolaların yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebileceği, sundurmaların ise yapı ruhsatına tabi olduğu ve yapı yaklaşma mesafelerinde yapılamayacağı, bu doğrultuda ilgi (c) yazınız ekinde iletilen mimari projede işyerleri önüne binaya bitişik olarak yapılan imalatın sundurma niteliğinde olduğu ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde yapılmasının uygun olmadığı, değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

Gereği:

GÜZELBAHÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi:

[Redacted]

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS42SLZ2K2\* Pin Kodu : 08162

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BS42SLZ2K2&eS=1257470>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Barış GÜRPINAR

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : 2322936015

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

