

Sayı : E-23444165-045.01-423044  
Konu : Açık Havuzlar, Tadilat Ruhsatları

02.11.2021

GAZİEMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 12.10.2021 tarihli ve 66615676-115.02.04-20232 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği' nin 23. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan hüküm doğrultusunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre ruhsatlandırılan ve emsale dahil edilen yüzme havuzlarının tadilat ruhsatı ile parselin emsale esas alanının %30'u dahilinde değerlendirilip değerlendirilemeyeceği konusunda tereddüde düşüldüğünden bahisle, konuya ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.

Konuyla ilgili olarak; yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin;

- "Katlar alanı" başlıklı 22. maddesinin 3. fıkrasında; "Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar, proje değişikliği ile imar planındaki veya bu Yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez." hükmü,

- "Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde; "% 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar; ... 20) 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,

- "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar" başlıklı 57. maddesinin 1. fıkrasında; "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda; ... d) Esaslı tadilata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesi, ... uygulanır." hükmü ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği' nin "Esaslı tadilat" başlıklı 58. maddesinde; "(1) Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur." hükmü bulunmaktadır.

Bu kapsamda; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen hükümleri doğrultusunda açık havuzların % 30 hesabı dahilinde emsal harici olarak değerlendirilebileceği anlaşılmış olmakla birlikte, ilgi yazınıza konu edilen esaslı tadilat talebinin ise söz konusu yapıda veya yapılarda yapılmak istenen tadilata konu bölümler ile tadilattan etkilenen ortak alanlar üzerinden yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre ayrıca değerlendirilmesi gerektiği görüşüdeyiz.

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 : \*BSMF6SS903\* Pin Kodu : 23342

Belge Takip Adresi :

<https://eistem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSMF6SS903&eS=42>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Emine Tuba TUNCALI

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322939365

Elektronik Ağı : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

