

Sayı : E-23444165-045.01-1692510  
Konu : Bayraklı İlçesi, ■■■ Ada ■■ Parsel

15.12.2023

BAYRAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 27.11.2023 tarihli ve E-20191754-804.01-2959180 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazınız ile; Bayraklı İlçesi, ■■■ ada, ■■ parselde bulunan taşınmaz için yeni inşaat başvurusunda bulunulduğu, tarafınızca düzenlenen 26/07/2023 tarihli ve ■■■ sayılı imar durumu belgesinde; 2 yola cepheli parselin ayrıık nizam 8 katlı M (Yönetici Merkez) koşullu alanda kaldığı, plan lejantında M koşullu alanlarda zemin katta konut yapılamayacağı belirtilmiş, bahse konu taşınmazın projesinde; 1. bodrum katta zorunlu ortak alanlar bulunmakla birlikte bodrum katın tamamen gömülü olduğu, zemin katta ise dükkanlar, bina girişi ve kapıcı dairesinin bulunduğu, ancak M koşullu söz konusu parselde yer alacak binanın zemin katında işyerleri ile konutların kullanımına ait olan apartmanın ortak kullanımında ve yapılması zorunlu kapıcı dairesinin yapılıp yapılamayacağı konusunda tereddütte düşüldüğü ifade edilerek konuya ilişkin görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak ilgi yazınız ve ekleri üzerinden yapılan incelemede;

- ■■■ ada ■■ parselin, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrıık Nizam 8 katlı, TAKS:0.60, KAKS:3.00, ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 5.00 m. olacak şekilde "U" ve "M" koşullu alanda kaldığı, lejant paftasında "M (Yönetici Merkezler): III. Derece merkezler ile mahalle merkezleri dahil. Bu bölgede servis ve benzin istasyonu çok katlı taşıt parkları her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro, otel ve eğlence yerleri, banka sigorta ve bürolar; çok katlı mağazalar sosyal ve kültürel tesisler ile konutlar bulunur. Adanın tümü veya bir kısmı tek imar parseli olabilir. Zemin katlar ticarettir. Zemin katta asma kat yapılır. Zararlı veya zararlı olmayan sanayi tesisleri dondurulacaktır., "U: Yol, yaya yolu, yeşil alan, çocuk bahçesi, otopark v.b kamu eline geçmeden tüm imar adasına uygulama yapılamaz..." tanımlarının yer aldığı,
- İlgi yazınız ekinde iletilen vaziyet, bodrum ve zemin kat planı örneklerinden; parselin bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 9 kat olarak düzenlendiği, parselin ön ve yan bahçe mesafelerinin 5.00 m. olduğu ve kalan alanın tamamına kitlenin yerleştirildiği, -3.00 kotunda tertiplenen tamamen gömülü bodrum katta sığınak, otopark ve su depoları ile haberleşme ve enerji odası gibi zorunlu teknik hacimlerin bulunduğu, +0.15 kotunda tertiplenen zemin katta ise 4 adet dükkan, bina giriş holü ve kapıcı dairesinin bulunduğu,
- Ancak, ilgi yazınız ekinde normal kat planları iletilmediğinden söz konusu parselde toplam kaç adet mesken olduğunun bilinmemesi nedeniyle kapıcı dairesi yapılmasının zorunlu olup olmadığına ilişkin bir değerlendirilmenin yapılamadığı, anlaşılmıştır.

Yürürlükteki 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 (hhh) bendinde; "*Müştemilat: Genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenen, ortak kullanıma ayrılan, bağımsız bölüm olarak tescil edilemeyen mekanlar...ifade eder.*"tanımı bulunmakta, aynı yönetmeliğin "*Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri*" başlıklı 47 nci maddesinin birinci fıkrasında kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar açıklanmış, ikinci fıkrasının (a) bendinde; "*Kapıcı daireleri, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir.*", (c) bendinde; "*Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekâna açılması*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSAURU47B2\* Pin Kodu : 30052

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 için : Meltem KARAÇANTA

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



*bu mekânların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az 0,90 metre yukarıda konumlanması gerekir.", (ç) bendinde; "Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 50 m2'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m2 ve dar kenarı en az 2.50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m2'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,3 m2 mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur." hükümleri, yine yönetmeliğin "Müştemilatlar" başlıklı 55 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.", üçüncü fıkrasının (d) bendinde; "Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.", dördüncü fıkrasında; "Müştemilatlar mimari projede ve vaziyet planında gösterilir. Bahçede yapılmasının zorunlu olduğu hallerde; bu Yönetmelikte veya planında belirtilen şartlara ve çekme mesafelerine uyularak yapılır." hükümleri yer almaktadır.*

Bu kapsamda; ilgi yazınızda zorunlu olarak ayrılması gerektiği belirtilen kapıcı dairesinin yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri doğrultusunda ortak alan ve müştemilat niteliğinde olduğu, müştemilatların mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertipleneceği, ancak adı geçen parselin bodrum katının tamamen gömülü olması nedeniyle iskan koşulları sağlanamayacağından bu katta yapılamayacağı gibi bahçe mesafelerinde de kapıcı dairesi için yeterli alan bulunmadığı dikkate alındığında, Yönetmelik gereğince ayrılmasının zorunlu olması ve yine Yönetmelik hükümlerinde belirtilen koşulları sağlaması halinde kapıcı dairesinin zemin katta yapılabileceği değerlendirilmiştir.

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 : \*BSAURU47B2\* Pin Kodu : 30052

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 için : Meltem KARAÇANTA

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

