

Sayı : E-23444165-045.01-1598286
Konu : Kapalı Yüzme Havuzları

07.11.2023

GAZİEMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 12.10.2023 tarihli ve E-66615676-115.02.04-83224 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin dördüncü fıkrası ile (c) bendinin on sekizinci fıkrasından bahisle kapalı yüzme havuzlarının söz konusu fıkra da geçen spor mekanları kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda görüş talep edilmektedir.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin;

- "*Tanımlar*" başlıklı 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 Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (üüü) bendinde; "*Sosyal mekânlar: Yapı ve tesislerde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin yapı ve tesisin genel kullanımını dışında günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılandığı mekânlar,*" (vvv) bendinde; "*Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanları,*" tanımları,

- "*Genel ilkelere*" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulur.*" hükmü yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 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. Ancak; ...binaların bodrum katlarında yapılan; ... d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar, ... bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.*" hükmü,

- "*Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları*" başlıklı 20 nci maddesinin birinci fıkrasında; "*Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşullarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19 uncu maddesi uygulanır.*" hükmü yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (h) bendinde; "*Sosyal mekânlar: Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, iş hani, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, akaryakıt istasyonlarında, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, millî park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve kullanıcı sayısına göre umumi tuvalet için gerekli mekan ayrılır. Bu mekânların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur.*" hükmü,

- "*Katlar alanına dahil edilmeyen kullanımlar*" başlıklı 23 üncü maddesinde; "*(1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; ... b) Bodrum katlarda yapıldığı takdirde Emsal ve % 30 hesabına dahil olmayan alanlar; ...4) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve (c) bendinde belirtilen tamamen gömülü*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS5U3VORE2* Pin Kodu : 58652

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 : Barış GÜRPINAR

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



ortak alanlar.....c) % 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar; ...2) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma ve süs havuzu ile açık havuzlar.....18) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m²'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar.....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." hükümleri bulunmaktadır.

Bu kapsamda; yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümlerinde açık havuzların % 30 hesabı dahilinde emsal harici olan alanlar arasında yer aldığı, kapalı yüzme havuzlarının ise emsal ve % 30 hesabına dahil olmayacağına ilişkin bir hüküm getirilmediği, binalarda kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla ayrılması gereken "sosyal mekanlar" içerisinde de "yüzme havuzlarının" bulunmadığı, ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (vvv) bendinde "spor ve oyun alanları"nın spor faaliyetlerinin yapıldığı tesis alanları olarak tariflendiği ve genel olarak imar planlarında kent, bölge veya semt ölçeğinde spor alanı olarak belirlenen alanlarda kapalı yüzme havuzları yapıldığı göz önüne alınarak yüzme havuzlarının spor mekanları kapsamında değerlendirilebileceği kanaatindeyiz.

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 : *BS5U3VORE2* Pin Kodu : 58652

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 : Barış GÜRPINAR

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

