

Sayı : E-23444165-045.01-1885468
Konu : Balçova İlçesi, ■■■■ Ada, ■ Parsel, Çocuk Oyun Alanlarının Emsal Hesabı

01.04.2024

BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 06.03.2024 tarihli ve E-38055558-310-50887 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İzmir İli, Balçova İlçesi, Korutürk Mahallesi, ■■■■ ada, ■ parselde kayıtlı taşınmazda yapılmak istenen otel projesinde zemin ve üzeri katlarda düzenlenen çocuk oyun alanları ve bakım ünitelerinin İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinin on dördüncü alt bendi doğrultusunda %30 hesabı dahilinde emsal alanı hesabına dahil edilmemesinin talep edildiği belirtilerek, konuya ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi yazınız ekinde gönderilen mimari proje örneği üzerinden yapılan incelemede; otelin 5 katlı (2 Bodrum Kat+Zemin Kat+1. Kat+2. Kat) A ve 4 katlı (1 Bodrum Kat+Zemin Kat+1. Kat+2. Kat) B Blok olmak üzere iki ayrı blok olarak tertiplendiği,

- A Blok Zemin Katta 32 adet otel odası, 2 adet (toplamda 60 m²) çocuk bakım odası,
- A Blok 1. Katta 32 adet otel odası, 2 adet (toplamda 60 m²) çocuk bakım odası,
- A Blok 2. Katta 16 adet otel odası, 2 adet (toplamda 60 m²) çocuk bakım odası, 2 adet (toplamda 70 m²) oyun alanı, 8 adet (toplamda 430 m²) özel nitelikte (birbirlerinden duvarlar ile ayrılacak şekilde, her biri iki adet otel odası büyüklüğünde ve iki adet giriş ile iki adet banyoya sahip) çocuk oyun odaları tertiplendiği,
- B Blok Zemin Katta 28 adet otel odası, 2 adet (toplamda 70 m²) çocuk oyun alanı, 8 adet (toplamda 430 m²) özel nitelikte (birbirlerinden duvarlar ile ayrılacak şekilde, her biri iki adet otel odası büyüklüğünde ve iki adet giriş ile banyoya sahip) çocuk oyun odaları,
- B Blok 1. Katta 44 adet otel odası,
- B Blok 2. Katta 44 adet otel odası tertiplendiği, tespit edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "*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.*" hükmü bulunmakta 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 mekân ayrılır. Bu mekânların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur.*" hükmü, yine İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "*Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar*" başlıklı 23 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "*Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; ... c) % 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar; ... 14) Konut dışı kullanımlarda; bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan ticari amaç içermeyen,*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSCVD3ERFC* Pin Kodu : 01672
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 : Emine Tuba TUNCALI
Unvan : Mimar
Telefon : 2322933867
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri, ... katlar alanına dâhil edilmez." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda; adı geçen parselde yapılmak istenen A ve B Bloкта toplamda 196 odalı otelde tertiplenen 6 adet (toplamda 180 m²) çocuk bakım odası ile kat hollerinde bölücü elemanlarla ayrılarak tertiplenmiş 4 adet (toplamda 140 m²) çocuk oyun alanı haricinde ayrıca birbirlerinden duvarlar ile ayrılacak şekilde, her biri iki adet otel odası büyüklüğünde ve iki adet ayrı girişi ile iki adet banyosu olan 16 adet (toplamda 860 m²) çocuk oyun odası düzenlenmek istenmesinin gerekçesi anlaşılammış olmakla birlikte, çocuk oyun odası olarak isimlendirilen söz konusu mahallerin yukarıdaki Yönetmelik hükümlerinde belirtilen "ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğinde" olmadığı değerlendirilmiş olup, bu şekilde özel nitelikte düzenlenmek istenen söz konusu çocuk oyun odalarının İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi doğrultusunda % 30 hesabı dahilinde emsal harici tutulmasının mümkün olmadığı ve tamamen emsal alana dahil edilmesi kaydıyla yapılabileceği görüşünderiz.

Ayrıca, Balçova İlçesi, Korutürk Mahallesi, ■■■■ ada, ■■■■ parsel ile ilişkin düzenlenen mimari projenin; 3194 sayılı İmar Kanunu, imar planı, plan notları ve ilgili tüm yönetmelik hükümlerine uygunluğunun Belediye Başkanlığınızca ayrıca değerlendirilmesi gerektiği hususunda 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 : *BSCVD3ERFC* Pin Kodu : 01672

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 : Emine Tuba TUNCALI

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

