



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



Sayı : E-23444165-045.01-1018196  
Konu : Gri Su ve Yağmur Suyu Toplama Sistemi

11.11.2022

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 06.10.2022 tarihli ve E-20191754-115.02.04-2709102 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazınız ile, Bayraklı İlçesi, Manavkuyu Mahallesi, ■■■■ ada, ■ parselde 4929 m2 alana sahip taşınmaz için yapı ruhsatına esas olmak üzere parsel üzerinde 3 adet blok (bodrum katlar ortak) olacak şekilde projelendirilerek tarafınıza sunulduğu belirtilerek, yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Fosseptikler" başlıklı 40 ıncı maddesinin dördüncü fıkrası, "Sarnıçlar-yağmursuyu tankları-yağmursuyu hasat sistemleri" başlıklı 39 uncu maddesinin birinci fıkrası ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57 nci maddesinin yedinci fıkrasının (a) bendinden bahisle ■■■■ ada, ■ parselde yapılacak yapıların site olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği ve bununla bağlantılı olarak gri su toplama sisteminin aranılıp aranmayacağı, ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 39 uncu maddesi ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57 nci maddesinde yağmur suyu toplanması hakkında farklı hükümler bulunduğu için 2000 m2 den büyük parsellerde yapılacak binalarda toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarında kullanılmasının zorunlu olup olmadığı hususlarında görüşümüz talep edilmektedir.

03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Sarnıçlar-yağmursuyu tankları-yağmursuyu hasat sistemleri" başlıklı 39 uncu maddesinde; "1) 1000 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki parsellerde; bahçe sulamak, oto yıkama ve benzeri işlerde kullanılmak üzere bir drenaj sistemi oluşturularak çatı ve zemin yüzeyi sularının tabii zemin altında tesis edilecek bir sarnıçta/yağmursuyu tankında toplanması ve gerekmesi halinde arıtılarak yeniden kullanımı sağlanır. Söz konusu drenaj sistemi ve sarnıç/yağmursuyu tankı, bina ön cephe hattı gerisinde yan ve arka bahçe mesafeleri içinde düzenlenebilir ve vaziyet planında gösterilir. (2) Çatı sularını toplayan yağmur su boruları, birinci fıkrada belirtilen sarnıçlara veya yağmursuyu tanklarına ya da yoldaki yağmursuyu şebekesine bağlanır; ancak, atık su şebekesine bağlanamaz. Bağlandığı tespit edildiği takdirde ilgili idare veya İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerekli müdahale yapıp bedeli bina sahibinden tahsil edilir." hükümlerine yer verilmiş olup, parsellerin büyüklüğüne bağlı olarak yağmur suyu hasat sistemleri yapılması zorunluluğu getirilmiştir.

Bu süreçte 11.07.2021 tarihli ve 31538 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile yönetmeliğin 57 nci maddesinin yedinci fıkrasının (a) bendi "2000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Toplama tankının hacmi; yapının bulunduğu ilin aylık m<sup>2</sup>'ye düşen en fazla ortalama yağış miktarı ile binanın çatı alanı esas alınarak hesaplanır. Toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarının ihtiyacından fazla olan kısmı, tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe veya diğer ortak alanlarda kullanılabilir. İlgili idarelerce yağmur suyu toplama sisteminin daha küçük parsellerde yapılmasına, toplama tankı hacim hesap yöntemine ve ilave kullanım alanlarına ilişkin de zorunluluk getirilebilir. Yağmur suyu toplama tankı, bina bünyesinde veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile ön, yan ve arka bahçelerde ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmur suyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz. Gri su sistemi de bulunan binalarda toplanan yağmur sularının bu sisteme verilmesinin mümkün olması halinde yağmur suyu için

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSFMLNEN8Z\* Pin Kodu : 97592

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSEMZC7222&eS=1018196>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Melis GÜLER

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

Unvan : Mühendis

Birim Telefon : Birim Faks :

Telefon : 2322933869

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

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

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



ayrıca bir toplama tankı yapıma zorunluluğu aranmaz." şeklinde değiştirildiğinden İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde de değişiklik yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu doğrultuda, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 39 uncu maddesine "Yağmur suyu toplama tankı hacim hesap yöntemine ve kullanım alanlarına ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün düzenlemelerine uyulur." şeklinde üçüncü fıkra eklenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanması ile 18.09.2021 tarihli ve 31602 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yapılan değişiklik sonrasında, İZSU Genel Müdürlüğünce "Yağmursuyu Tankları, Yağmursuyu Hasat Sistemlerine İlişkin Hususlar" konulu "Uygulama Esası" hazırlanmış ve anılan Uygulama Esası 13.12.2021 tarihli ve 477622 sayılı yazımız ile Başkanlığınız da dahil 30 İlçe Belediyemiz, TMMOB' ye bağlı ilgili Meslek Odaları, İzmir Ticaret Odası, Ege Bölgesi Sanayi Odası ve Yapı Denetim Kuruluşları Birliğine iletilmiş olup, anılan Esasın "Uygulama" başlıklı 1 inci maddesinde; "Yağmursularının Hasadı ve Depolanarak Kullanılması halinde; a) 1000 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki parsellerde; bina tuvalet sifonları, bahçe sulama ve benzeri alanlarda kullanılmak üzere bir drenaj sistemi oluşturularak çatı sularının tesis edilecek bir sarnıçta/yağmursuyu tankında toplanması ve gerekmesi halinde artırılarak yeniden kullanımı sağlanır..." hükmü yer almaktadır.

Yine 03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Fosseptikler" başlıklı 40 ıncı maddesinin dördüncü fıkrasında; "Yeni kurulan; sitelerde, kentsel dönüşüm bölgelerinde, çok yüksek yapılarda, alışveriş merkezlerinde, üniversite, fuar ve benzeri kampüs alanlarında gri suyun ayrı bir hat ile toplanması ve artırılarak geri kullanılması sağlanmalıdır." hükmü bulunmakla olup, gerek İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde, gerekse de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde "site" tanımı yer almamakla birlikte, Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlükte "Site: 1. isim Genellikle belli meslek adamları için yapılmış veya belli amaçlarla kurulmuş konutlar topluluğu, iş merkezi...3. isim Kentlerde, belirli bir merkezden yönetilen, genellikle güvenliği sağlanmış toplu yerleşim merkezi." olarak, Mimarlık Sözlüğünde ise "Büyük bloklardan meydana gelen konut yerleşmesi birimi" olarak tanımlanmakta, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" başlıklı 9 uncu bölüm başlığı altındaki 66 ncı maddesinde de; "Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder..." hükmü yer almaktadır. Bununla birlikte İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde hangi yapıların site niteliği taşıdığı, birden fazla yapının bulunduğu tüm parsellerin site olup olmadığı, herhangi bir bağımsız bölüm sayısı veya alan sınırlaması olup olmadığı vb. hususlarda herhangi bir açıklama yer almamakta, ayrıca gri su sistemlerinin hacim hesap yöntemi vb. konulara ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünce hazırlanan Uygulama Esası bulunmamaktadır.

Bu kapsamda, ilgi yazınız ve Belediye Başkanlığınızdan e-posta yoluyla temin edilen mimari proje kat planı örneklerinden 4929 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip [REDACTED] ada, [REDACTED] parselde ortak bir bodrum kat üzerinde 10 ve 11 katlı 3 ayrı bina olarak tertiplenen ve zemin katlarda işyerleri ve konut ile üst katlarda konut olmak üzere toplamda 134 adet bağımsız bölümden oluşan yapıların toplu yapı veya site olduğu düşünülmele birlikte, gerek İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde hangi yapıların site niteliği taşıdığı, birden fazla yapının bulunduğu tüm parsellerin site olup olmadığı, herhangi bir bağımsız bölüm sayısı veya alan sınırlaması olup olmadığı vb. hususlarda herhangi bir açıklamanın yer almaması, gerekse de gri su sistemlerinin hacim hesap yöntemi vb. konulara ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünce hazırlanan Uygulama Esasının bulunmaması nedeniyle uygulamalarda sıkıntılar oluşmaması amacıyla, gri su sistemlerine ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünce Usul ve Esaslar belirleninceye veya İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde bu hususta bir düzenleme yapıncaya kadar söz konusu parsel gibi birden fazla yapının bulunduğu parsellerde gri su sistemi zorunluluğunun aranmayabileceği, ancak talep edilmesi halinde yapılabileceği görüşündeyiz.

Ayrıca ilgi yazınızda belirtilen Bayraklı İlçesi, Manavkuyu Mahallesi, [REDACTED] ada, [REDACTED] parselde olduğu gibi 1000 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki tüm parsellerde, imar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSFMLNEN8Z\* Pin Kodu : 97592

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSEMZC7222&eS=1018196>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi için : Melis GÜLER

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

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

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

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



halinde yağmursuyu tankları ve yağmursuyu hasat sistemlerine yönelik uygulamaların yukarıda belirtilen İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 39 uncu maddesi ve İZSU Genel Müdürlüğünce hazırlanan "Yağmursuyu Tankları, Yağmursuyu Hasat Sistemlerine İlişkin Hususlar konulu Uygulama Esasına" göre yürütülmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

Gereği:

BAYRAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi:

ALİAĞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
BAYINDIR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
BERGAMA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
BEYDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
ÇEŞME BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
ÇİĞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
DİKİLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
FOÇA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
GAZİEMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
GÜZELBAHÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
KARABURUN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
KEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
KINIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
KIRAZ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
NARLIDERE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
ÖDEMİŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
TİRE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
URLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSFMLNEN8Z\* Pin Kodu : 97592

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSEMZC7222&eS=1018196>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Melis GÜLER

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

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

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

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

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



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSFMLNEN8Z\* Pin Kodu : 97592

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSEMZC7222&eS=1018196>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Melis GÜLER

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

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

