



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



Sayı : E-23444165-045.01-1283599  
Konu : Sobalı Binalarda İlave Isıtma Sistemi

06.04.2023

Sayın

Seferihisar/İZMİR

İlgi : 28.02.2023 tarih ve [REDACTED] sayılı ile Belediye Başkanlığımız kaydına alınan dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile; bodrum katında emsal kullanılarak kömürlük gösterilmiş binalarda, ilave ısıtma sistemi (yerden ısıtma, kalorifer, klima vs) projelendirip projelendirilmeyeceği, bir binanın hem soba hem kalorifer sistemi olmak üzere iki yakıtlı olarak ruhsatlandırılıp ruhsatlandırılmayacağı, eğer bina kaloriferli ise kömürlüklerin emsale dahil edilip edilmeyeceği hususlarında uygulamaya esas görüşümüz talep edilmektedir.

03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- "*Genel ilkelere*" başlıklı 5 inci maddesinde; genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulacağı hüküm altına alınmış olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "*Genel ilkelere*" başlıklı 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; ...b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları ...bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.*" hükmü,

- "*Katlar alanı hesabına 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; ...2) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları, ...c) % 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar; ...17) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, asansör, makine dairesi, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri, ...katlar alanına dâhil edilmez." hükümleri,

- "*Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları*" başlıklı 29 uncu maddesinde; "(1) Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur: ...b) Merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi, c) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m<sup>2</sup>, en fazla 10 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri, ...asgari ölçülerde yapılır." hükümleri,

- "*Bacalar*" başlıklı 35 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde; "*Jeotermal veya doğalgaz altyapısı bulunan alanlardaki yeni yapılacak binalarda jeotermal veya doğalgaz ısıtma sistemi seçilmesi zorunludur.*" hükmü,

- "*Bodrumlar*" başlıklı 54 üncü maddesinde; "(1) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSV2VJB9F3\* Pin Kodu : 01452

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSV2VJB9F3&eS=1283599>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Şebnem Nezihe DURAN

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon : Birim Faks :

Telefon : 2322933867

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)



geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m<sup>2</sup>, en fazla 10 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur. Tek bağımsız bölümlü konut yapılarında ortak alan niteliğini haiz olma koşulu aranmaz." hükmü yer almakta olup,

- Ek-10 Form-19 Yapı Ruhsatı Formunun 81inci bölümünde ısıtma sistemini, 82 nci bölümünde ise ısıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsinin işaretleneceği, "Föy 2/a Yapı Ruhsatı Formu Eki: Açıklama" kısmında da; "81. Bölüm: Onaylı mekanik tesisat projelerine uygun olarak işaretlenecektir. Projesinde birden fazla ısıtma sistemi olan bina ve tesislerde ilgili bütün seçenekler işaretlenecektir. 82. Bölüm: Onaylı mekanik tesisat projelerine uygun olarak ısıtma sisteminde kullanılan yakıt veya yakıtlar işaretlenecektir." açıklamalarının bulunmaktadır.

Ayrıca, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin "*Isıtma sistemleri tasarım esasları*" başlıklı 13 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında; "*Yeni binalarda; yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 2.000 m<sup>2</sup> ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır. Bu binalar, bağımsız bölümlerin ısı sayacı kullanılmasına olanak verecek şekilde, tek kolon hattına sahip ısıtma sistemli ve ısı sayaçlarının bağımsız bölümün dışında olacak şekilde projelendirilir.*" hükmü yer almaktadır.

Bu doğrultuda, yapı ruhsat formu düzenlenirken birden fazla ısıtma sisteminin seçilmesi mümkün olmakla birlikte, sürdürülebilir çevre için kentteki karbon salınımının düşürülmesi hedefiyle kullanım amacı dikkate alınmaksızın jeotermal veya doğalgaz altyapısı olan alanlarda yeni yapılacak tüm binalarda jeotermal veya doğalgaz ısıtma sistemi seçilmesinin zorunlu olduğu, ayrıca yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanı 2.000 m<sup>2</sup> ve üstünde olan yapılarda merkezi ısıtma sistemi yapılacağı bu yapılarda bireysel ısıtma sisteminin seçilemeyeceği anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda, jeotermal veya doğalgaz altyapısı olmayan alanlarda yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanı 2.000 m<sup>2</sup> nin altındaki yapılarda onaylı mekanik tesisat projelerine uygun olarak sobalı ısıtma sistemine ilaveten ikinci bir ısıtma sistemi (yerden ısıtma, kalorifer, klima vs) seçilebileceği, ancak bu yapılarda zorunlu olarak bulunması gereken (Isı ve tesisat alanları, yakıt depoları, kömürlük, ısı merkezi, vs) alanların, tercih edilen ısıtma sistemlerinden sadece birisine göre ilgili mevzuat, standart ya da yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri doğrultusunda mekanik tesisat projesi ile uyumlu olarak ayrılması gereken asgari alanlarının Emsal ve % 30 hesabına dahil olmayan alanlar olarak değerlendirilmesi gerektiği düşünülmeyle birlikte konunun mimari ve mekanik tesisat projesiyle birlikte parsel özelinde değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgi edinilmesini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSV2VJB9F3\* Pin Kodu : 01452

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSV2VJB9F3&eS=1283599>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Şebnem Nezihe DURAN

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :  
E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

