



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



Sayı : E-23444165-045.01-1314512
Konu : Teknik Alanların Asgari Ölçü ve Büyüklükleri

05.05.2023

SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 24.03.2023 tarihli ve E-29025425-010.99-105315 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin birinci fıkrası ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasının (b) bendinden bahisle ısı ve tesisat alanlarının, yakıt ve su depolarının, jeneratör, enerji odalarının net asgari alanları ile ilgili yönetmeliklerde herhangi bir bilgiye rastlanmadığı ifade edilerek, bu alanların asgari ölçüleri ile ilgili bilgi verilmesi ve asgari alanlar dışında kalan alanların emsale dahil edilip edilmeyeceğine ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.

Konu ile ilgili olarak yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin;

- "Genel ilkeler" 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;... 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, yirminci fıkrasında; "Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur." hükmü, yirmi birinci fıkrasında; "Hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standardları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması 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; ... 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 maddesinin birinci fıkrasında; "Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur: a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası, 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 m2, en fazla 10 m2 odunluk, kömürlük veya depolama yeri, ...asgari ölçülerde yapılır." hükmü,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSCP4127C2* Pin Kodu : 80322

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSUPNN1913&eS=1314512>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Emine Tuba TUNCALI

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

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



- "Su depoları" başlıklı 38 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Bu Yönetmelikte belirtilen, Bu Yönetmelikte belirtilen, a) Çok yüksek yapılarda 30 m³'ten, b) Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m³'ten, c) 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m³'ten, ç) Diğer binalarda 5 m³'ten, az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur." hükmü, ikinci fıkrasında; "Konut binalarında 10 bağımsız bölümden sonraki artan her bağımsız bölüm için su deposu hacmi 0.50 m³ arttırılır." hükmü, üçüncü fıkrasında; "Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibariyle cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur." hükmü,

- "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar" başlıklı 57 nci maddesinin birinci fıkrasında; "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda; ... ç) Yapı projelerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesi, ...uygulanır." hükmü ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesinin ikinci fıkrasında; "Mimari proje; a) Mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanır...", yedinci fıkrasında; "Mekanik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporu ile elektrik mühendisi veya elektronik mühendisi ya da elektrik-elektronik mühendisi veyahut elektronik ve haberleşme mühendisi ile makine mühendisi veya mekatronik mühendisi tarafından, birlikte hazırlanan asansör uygulama projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister...", sekizinci fıkrasında; "Elektrik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak; elektrik mühendisi veya elektronik mühendisi ya da elektrik-elektronik mühendisi veyahut elektronik ve haberleşme mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisat projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister. Bina içi elektronik haberleşme tesisatı ile ilgili olarak Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca hazırlanan mevzuata da ayrıca uyulur." hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda; binalarda ayrılması gereken ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odalarının asgari ölçü ve büyüklüklerinin, yapının kullanma amacı, büyüklüğü ve özelliği ile günlük ihtiyaçlara göre seçilen mekanik ve elektrik tesisat sistemlerine uygun olarak ilgili yönetmelik, ulusal ve uluslararası standartlar doğrultusunda proje bazında yapılan hesap ve raporları sonucunda belirlenmesi gerekmekte olup, söz konusu alanların mimari, mekanik ve elektrik tesisat projeleri ile birlikte Belediyemiz ilgili teknik personelince tetkik edilerek ayrılması gereken asgari alanlarının binaların bodrum katlarında yapılması halinde Emsal ve % 30 hesabına dahil olmayan alanlar olarak değerlendirilmesi, diğer katlarda yapılması halinde ise % 30 hesabı dahilinde Emsal harici tutulması, yapı kullanma izin belgesi aşamasında da söz konusu alanların yapı ruhsatı eki projelere uygun tesis edilip edilmediğinin ayrıca kontrol edilmesi gerektiği görüşündeyiz.

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 : *BSCP4127C2* Pin Kodu : 80322

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSUPNN1913&eS=1314512>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Emine Tuba TUNCALI

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

