



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



Sayı : E-23444165-045.01-943869
Konu : Yağmur Suyu Toplama Havuzları.

16.09.2022

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Çiğli Belediye Başkanlığının 23.08.2022 tarihli ve E-19894576-754-5491/10807 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinin 6 numaralı alt bendinde %30 hesabı dahilinde emsal harici alan olması gerektiği belirtilen yağmur suyu toplama havuzunun binaya ait bodrum kat içinde veya bahçede tamamen gömülü olması durumunda Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin (b) bendi kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda görüşümüz talep edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak yürürlükteki 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun "Ortak yerler" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır. a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazi saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazi ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri, c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri." hükmü, ikinci fıkrasında; "Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer." hükmü yer almaktadır.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin;

- "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 (iii) bendinde; "Ortak alanlar: Mimari projelerde bağımsız bölüme konu olmayan ve kapsamı 634 sayılı Kanunda belirtilen ortak yerleri," tanımı,

- "Taban Alanı" başlıklı 21 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Taban alanına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesi uygulanır." hükmü yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesinin "Taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar" başlıklı sekizinci fıkrasının (f) bendinde; "Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi," hükmü,

- "Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "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 ortak alanlar, ...c) % 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar; ...6) Binaya ait yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ...katlar alanına dâhil edilmez." hükmü bulunmaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSN1MYLSCZ* Pin Kodu : 03113

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSA1PKV4FZ&eS=943869>

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

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Ayrıca, yine İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 39 uncu maddesinde ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesinin yedinci fıkrasının (a) bendinde yağmur suyu tankları ve yağmur suyu toplama sistemlerine ilişkin hükümler yer almakta olup, ilimiz genelinde koordinasyon ve uygulama birliğinin sağlanması amacıyla yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri doğrultusunda İZSU Genel Müdürlüğüne hazırlanan yağmur suyu toplama tankı hacim hesap yöntemine ve kullanım alanlarına ilişkin "Yağmursuyu Tankları, Yağmursuyu Hasat Sistemlerine İlişkin Hususlar" konulu "Uygulama Esası" 13.12.2021 tarihli ve 477622 sayılı yazımız ekinde 30 İlçe Belediyemize iletilmiştir.

Bu kapsamda; yağmur suyu toplama havuzları/tanklarına ilişkin uygulamaların yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri ile birlikte İZSU Genel Müdürlüğüne "Yağmursuyu Tankları, Yağmursuyu Hasat Sistemlerine İlişkin Hususlar" konulu "Uygulama Esası" doğrultusunda yürütülmesi gerekmekte olup, ana yapının dışında tertiplenen binaya ait yağmursuyu toplama havuzları/tanklarının taban alanına dahil olmadığı, bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; binaların bodrum katlarında veya bahçede tertiplenen yağmur suyu toplama havuzları/tanklarının %30 luk emsal alana dahil edilmeksizin doğrudan emsal harici olduğu, binaların kısmen açığa çıkan bodrum katlarında tertiplenenlerin ise %30 luk emsal alan dahilinde emsal harici olduğu görüşündeyiz.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

ALİAĞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BAYINDIR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BAYRAKLI 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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSNIMYLSCZ* Pin Kodu : 03113

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSA1PKV4FZ&eS=943869>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Bilgi İçin : Emine Tuba TUNCALI
Unvan : Mimar

Birim Telefon :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Telefon : 2322933867
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



ÖDEMİŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
TİRE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
URLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

16.09.2022

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSN1MYLSCZ* Pin Kodu : 03113

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSA1PKV4FZ&eS=943869>

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

