



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



Sayı : E-23444165-045.01-1510218
Konu : Urla İlçesi, Şirinkent Mahallesi, [REDACTED]
[REDACTED] Adalarda
Yapılacak Olan Konutlar

01.09.2023

URLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 27.07.2023 tarihli ve E-35308427-115.02.04-107124 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile; İzmir İli, Urla İlçesi, Şirinkent Mahallesi, [REDACTED] ada [REDACTED] parsel, [REDACTED] ada [REDACTED] parsel, [REDACTED] ada [REDACTED] parsel, [REDACTED] ada [REDACTED] parsel, [REDACTED] ada [REDACTED] parsel ve [REDACTED] ada [REDACTED] parselde yapılması düşünülen yaklaşık 109 adet farklı tiplerde konutlar için ruhsata esas mimari proje ön onayı başvurusunda bulunulduğu, bahse konu yapıların teknik hacimlerinin büyüklükleri konusunda tereddüde düşüldüğü belirtilerek söz konusu teknik hacimlerin Başkanlığımızca da değerlendirilerek görüşümüzün iletilmesi talep edilmiştir.

Konuya ilişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinden yapılan incelemede; ilgi yazınıza konu edilen parsellerin E:0.20 Hmax:6.50 m. koşullu konut alanında kaldığı, plan üzerindeki münhane çizgilerinden söz konusu alanın oldukça eğimli olduğu anlaşılmıştır.

İlgi yazınız ekleri üzerinden yapılan incelemede, sadece [REDACTED] ada [REDACTED] parselde yapılmak istenen [REDACTED] tipi konut için düzenlenen mimari proje örneği ile birlikte yine aynı tip konut için hazırlanan 24.07.2023 tarihli imzasız elektromekanik sistemler analiz raporunun iletilmesi, ancak söz konusu konut tipi için mekanik ve elektrik tesisat projeleri ve hesap raporlarının iletilmediği görülmüş olup;

- Elektromekanik sistemler analiz raporunda mekanik tasarım çözümlenmesi olarak; söz konusu yapıda su deposu ve hidroforun yanı sıra bahçe sulama amacıyla yağmur suyu hasat sistemi, pis su pompası, sıcak su temini için boyler ve re-sirkülasyon pompası, soğutma sistemi olarak merkezi VRF, ısıtma sistemi olarak yerden ısıtma (doğalgaz kombi ile sıcak su üretimi) tasarlandığı, ayrıca açık havuz suyunun ısıtılabilmesi düşünüldüğü havuz ısıtması için eşanjör yerleştirildiği, elektrik tasarım çözümlenmesi olarak; elektrik proje kapsamının aydınlatma, priz, mekanik, PV sistem ve jeneratör sistem alt yapısı düşünüldüğü, PV sistemi için çatı üzerine güneş panelleri yerleştirildiği, üretilen enerjinin gerekli durumda kullanılmak üzere akü yardımıyla depolanacağı, ayrıca elektrik kesintisi yaşanması durumunda ihtiyacı karşılamak için kabinsiz dizel yakıtlı jeneratör seçildiğinin belirtildiği,
- Mimari proje üzerinden yapılan incelemede; bodrum kat ve zemin kat olmak üzere toplam iki kattan oluşan konut kullanımlı yapıya ± 0.00 kotunda tertiplenen zemin kattan ulaşıldığı, arazi eğimi nedeniyle kısmen gömülü kısmen açığa çıkan -3.37 kotundaki bodrum katta; çalışma odası, hobi odaları ve banyoların yanı sıra Mekanik Oda-1 (14.58 m²), Mekanik Oda-2 (10.50 m²) ile Elektrik ve Jeneratör Odası (8.27 m²) olarak belirtilen piyeslerin yer aldığı ve piyeslerin içinde mimari gösterim haricinde teknik ekipmanların tefrişlerinin de gösterildiği, söz konusu teknik hacimlere konutun içinden ulaşılabilirdiği gibi bahçede yapılan tesviye işlemi ile ± 0.00 kotundan başlayarak -2.32 kotuna kadar şev oluşturularak ayrı bir girişten de ulaşılabilirdiği, +3.68 kotundaki çatının bir kısmının yeşil çatı olarak gösterildiği, diğer kısmında ise fotovoltaiik panellerin yerleştirildiği, ayrıca kitleden ayrı tertiplenen 24.91 m² lik açık yüzme havuzuna bitişik -2.85 kotunda Havuz Mekanik Odasının (8.92 m²) bulunduğu tespit edilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSDS02N832* Pin Kodu : 17622
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 : Şebnem Nezihe DURAN
Unvan : Mimar
Telefon : 2322933867
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Konuya ilişkin yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri üzerinden yapılan incelemede;

- "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 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; ...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; ...6) Binaya ait yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ...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, ...20) Balkonların 1.50 m. genişliğindeki kısımları veya bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi ile açık havuzlar, ...katlar alanına dâhil edilmez." hükümleri,

- "Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları" başlıklı 29 uncu maddesinde;"(1) 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, ç) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler, asgari ölçülerde yapılır." hükümleri,

- "Su depoları" başlıklı 38 inci maddesinde; "(1) Bu Yönetmelikte belirtilen, ...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,

- "Sarnıçlar-yağmursuyu tankları-yağmursuyu hasat sistemleri" başlıklı 39 uncu maddesinde; "(1) 1000 m²'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; ...(3) Yağmur suyu toplama tankı hacim hesap yöntemine ve kullanım alanlarına ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün düzenlemelerine uyulur." hükümleri, ayrıca, yağmur suyu toplama tankı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSDS02N832* Pin Kodu : 17622

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 : Şebnem Nezihe DURAN

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



hacim hesap yöntemine ve kullanım alanlarına ilişkin "Yağmursuyu Tankları, Yağmursuyu Hasat Sistemlerine İlişkin Hususlar" konulu "Uygulama Esası",

- "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar" başlıklı 57 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda; ...ç) Yapı projelerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesi, ...uygulanır." hükmü yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Yapı projeleri" başlıklı 57 inci maddesinin 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." hükümleri, 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; ilgi yazınıza konu edilen parsellerde yapılması planlanan yapılara ilişkin mekanik ve elektrik tesisat projeleri ve hesap raporları iletilmediğinden mimari projede ayrılan söz konusu alanların uygunluğuna ilişkin değerlendirme yapılamamış olmakla birlikte, binalarda teknik hacim olarak ayrılan alanların asgari ölçü ve büyüklüklerinin yapıların kullanma amacı, büyüklüğü ve özelliği ile günlük ihtiyaçlara göre seçilen mekanik ve elektrik tesisat sistemlerine uygun olarak ilgili yönetmelik, ulusal ve uluslararası standartlar, doğrultusunda yapılan hesaplama sonucunda belirlenmesi gerekmekte olup, söz konusu alanların ilgi yazınız ekinde iletilen elektromekanik sistemler analiz raporu, mimari, mekanik ve elektrik tesisat projeleri ve hesap raporları ile birlikte Belediyemiz ilgili teknik personeline tetkik edilerek ayrılması gereken asgari alanlarının binaların bodrum katında yapılması halinde Emsal ve % 30 hesabına dahil olmayan alanlar olarak değerlendirilmesi, diğer katlarda yapılması halinde % 30 hesabı dahilinde Emsal harici tutulması, yapı kullanma izin belgesi aşamasında da söz konusu alanların yapı ruhsatı ve eki projelere uygun tesis edilip edilmediğinin ayrıca kontrol edilmesi gerektiği görüşündeyiz.

Ayrıca, yağmursuyu toplama havuzlarının asgari alanlarının ise İZSU Genel Müdürlüğüne hazırlanan "Yağmursuyu Tankları, Yağmursuyu Hasat Sistemlerine İlişkin Hususlar" konulu "Uygulama Esası"na uygun olarak hesaplanması ve bu doğrultuda İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 23 üncü maddesine göre emsal hesabı yapılması gerekmektedir.

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 : *BSDS02N832* Pin Kodu : 17622

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 için : Şebnem Nezihe DURAN

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933867

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

