



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



Sayı : E-23444165-045.01-1365612  
Konu : Yapı Piyesleri

13.06.2023

ÇİĞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 13.04.2023 tarihli ve E-19894576-010-1682/5005 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazınız ile; 16.03.2023 tarihli ve [REDACTED] sayılı tadilat ruhsatı müracaatına konu mimari projedeki zemin, 1. ve 2. kat planlarında salon, mutfak ve odanın aynı mekanda çözümlendiği, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Işıklıklar ve hava bacaları" başlıklı 34 üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince minimum piyes ölçülerinin sağlanması koşuluyla zemin, 1. ve 2. kat planlarında çözümlenen dairelerde en az 1 oturma odası ile 1 yatak odasının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava alması gerekirken, söz konusu projede bu koşulun sağlanmadığının düşünüldüğü, ancak ilgilisince konuya itiraz edildiği belirtilerek, konuya ilişkin görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin;

- "*Yapı piyesleri ve ölçüleri*" başlıklı 31 inci maddesinin birinci fıkrasında her müstakil konutta yer alması gereken piyesler ve ölçülerinin açıklandığı, 1 oturma odasının dar kenarının 3.00 metreden net alanın 12.00 m<sup>2</sup> den, 1 yatak odasının dar kenarının 2.50 metreden net alanının 9.00 m<sup>2</sup> den, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri dar kenarının 1.50 metreden net alanının 3.30 m<sup>2</sup> den, 1 banyo (tuvalet ile birlikte) dar kenarının 1.50 metreden net alanının 4.00 m<sup>2</sup> den az olamayacağına hüküm altına alındığı, beşinci fıkrasında; "*Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır.*" hükmünün,

- "*Işıklıklar ve hava bacaları*" başlıklı 34 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "*Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılmaz.*" hükmü, üçüncü fıkrasında; "*Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m<sup>2</sup>'dir. İçerisinden mekanik tesisatın geçirildiği hava bacalarının asgari ölçüsü ise 0.60x0.60 m<sup>2</sup> ölçüsündeki havalandırma alanını daraltmamak koşuluyla en az 0.80x0.80 m<sup>2</sup> olup bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz.*" hükümlerinin,

- "*Çatılar*" başlıklı 43 üncü maddesinin ikinci fıkrasında; "*Çatıların %33 meyilli gabari dahilinde ve her cepheye akıntılı olması şarttır. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.*" hükmü ile dördüncü fıkrasında; "*Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir.*" hükümlerinin yer aldığı, anlaşılmıştır.

Konuya ilişkin ilgi yazınız ekleri üzerinden yapılan incelemede;

- 19.03.2020 tarihli ve [REDACTED] sayılı imar durumu belgesinde Çiğli İlçesi, Büyükçiğli Mahallesi, [REDACTED] ada, [REDACTED] parsel bitişik nizam, 3 kat, ön bahçe mesafeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesine göre sıfır olmak üzere parsel tamamına olacak şekilde yapılaşma hakkı verildiği,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSMP7YNT63\* Pin Kodu : 81862

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSMP7YNT63&eS=1365612>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Barış GÜRPINAR

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon : [REDACTED]

Birim Faks : [REDACTED]

Telefon : 2322936015

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



- Kat planlarına ait krokilerden bodrum katta otopark, zemin katta 3 adet mesken, 1. ve 2. katlarda 4 adet mesken, çatı kat planında ise 2. kattaki 4 adet meskenle içten irtibatlı piyeslerin düzenlendiği,

- Zemin katta A-C ve C-E aksları ile 1-3 aksı arasında, 1. ve 2. katlarda ise A-C ve C-E aksları ile 1-3 aksı ve 6-8 aksları arasında tertiplenen salon ve mutfak nişlerinin aynı mekanda düzenlendiği, söz konusu mekanların her mekan için öngörülen en az alanların toplamını ve dar kenar ölçülerini sağladığı, ancak C-E aksı ile 1-3 ve 6-8 aksları arasında tertiplenen piyeslerin mutfak nişlerinin ışık ve hava alma koşulunu sağlarken salon kısımlarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava alma koşulunu sağlamadığı, ayrıca zemin katta ön cephedeki bağımsız bölüme ait 6 aksında yer alan banyoda hava bacası tertiplenmediği, ayrıca tesisat projesi olmadığından diğer dairelere ait banyoların hava bacası ölçülerini sağlayıp sağlamadığına ilişkin değerlendirme yapılamadığı,

- Çatı arasındaki mekanların ise her birinin "çatı piyesi" olarak tanımlandığı, ancak söz konusu mekanların hangi kullanımda (yatak odası vb.) olacağına tanımlanması ve bu doğrultuda piyes ölçülerinin de sağlanması gerektiği, yine çatı arasında yer alan tefrişinde duş gösterimi bulunmasına rağmen WC olarak isimlendirilen banyoların minimum net alan ölçüsünü sağlamadığı, ayrıca ilgi yazınız ekinde kesit, görünüş ve çatı planı iletilmemiş olmakla birlikte, çatı kat planı örneğinden çatı arası piyeslerinin ışık ve hava almasına yönelik olarak farklı eğimlerde (bir kısmının %33 geri kalan kısımlarının % 15) çatı tertiplenmesinin uygun olmadığı, tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; ilgi yazınız ekinde iletilen kat planlarındaki C-E aksı ile 1-3 ve 6-8 aksları arasında tertiplenen salon ve mutfak nişlerinin salon kısımlarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava alma koşulunu sağlamadığı anlaşılmış olup, söz konusu mimari projenin yukarıda belirtilen tespitlerimiz doğrultusunda yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmesi 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 : \*BSMP7YNT63\* Pin Kodu : 81862

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSMP7YNT63&eS=1365612>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Barış GÜRPINAR

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

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322936015

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)

