



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



Sayı : E-23444165-045.01-1259058
Konu : %30 Hesabı Dahilinde Emsal Harici Olan Alanlar

24.03.2023

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Sayın, [REDACTED] un 02.02.2023 tarih ve [REDACTED] sayılı ile Belediye Başkanlığımız kaydına alınan dilekçesi.
b) 07.02.2023 tarihli ve E-23444165- 310.99-1200199 sayılı yazımız.
c) Menderes Belediye Başkanlığı'nın 13.03.2023 tarihli ve E-22742422-100-62696 sayılı yazısı.

İlgi (a) dilekçe ile; Menderes Belediye Başkanlığı ile yapılan sözlü görüşmede, dubleks tek bağımsız bölümlü konutlar ile apartman tipi konutlarda zemin kat ve normal katlardaki merdiven sahanlıkları, asansör kapısının açıldığı sahanlıklar ile apartman giriş hollerinin şekillerde gösterildikleri haliyle %30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alan olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususlarında tereddütler olduğu belirtilerek, uygulamaya esas görüşümüz talep edilmektedir.

Konuya ilişkin yapılacak olan incelemeye esas olmak üzere ilgi (a) dilekçede yer alan talebe ilişkin açıklayıcı görüş ile birlikte gerekli tüm bilgi ve belgenin Başkanlığımıza iletilmesi hususu ilgi (b) yazımız ile Menderes Belediye Başkanlığı'ndan istenmiş olup; alınan ilgi (c) cevabi yazıda; konuya ilişkin yapılan değerlendirmede dubleks merdivenlerde merdiven önü sahanlıklarının ortak alan niteliğinde olmadığı, ilgili bağımsız bölümün kullanımına özel olduğu, bu sebeple merdiven basamaklarının %30 hesabı dahilinde kat sahanlıklarının emsal dahilinde değerlendirilmesi gerektiği, apartman tipi konutlarda kat sahanlıklarının ortak alan niteliğinde olması sebebiyle, yönetmelikte belirtilen asgari hol genişliği kadar olan kısmının %30 hesabı dahilinde, kalan kısımlarının emsal dahilinde değerlendirilmesi gerektiği kanısına varıldığı belirtilmiştir.

Bilindiği üzere, 03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin,

- "*Tanımlar*" başlıklı 4 üncü maddesinde; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlar yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "*Tanımlar*" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "...m) *Bina giriş holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holü, ...pp) Kat holü: Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını, ...ccc) Merdiven evi: Merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacmi, ...sss) Sahanlık: Merdiven evi içinde bulunan basamaklar haricindeki düzlükleri, 1) Ara sahanlık: Merdiven evinde, en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve bağlantısını sağladığı katlar ile aynı kotta olmayan, katların arasındaki herhangi bir kota denk gelecek şekilde standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü, 2) Kat sahanlığı: Merdiven evinde en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve katlara geçiş sağlayan standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü, ...ifade eder."* tanımları,

- "*Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar*" başlıklı 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının "*% 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar;*" başlıklı (c) bendinde; "*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 dahil edilmez.*" hükmü,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSM2SUJ563* Pin Kodu : 04642

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSM2SUJ563&eS=1259058>

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

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



- "Kat yükseklikleri" başlıklı 30 uncu maddesinin beşinci fıkrasında; "Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, tuvalet, kiler, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müştemilât binalarında, iç yükseklik 2.20 metreye kadar düşürülebilir." hükmü,

- "Yapı piyes ve ölçüleri" başlıklı 31 inci maddesinin üçüncü fıkrasında; "Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz." hükmü,

- "Bina girişleri ve rampaları" başlıklı 32 nci maddesinde; "(1) Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir." hükmü,

- "Merdivenler" başlıklı 33 üncü maddesinde; "(1) Merdiven kolu ve sahanlıklar: a) Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere 1.20 metreden, diğer yapılarda 1.50 metreden, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz." hükümleri,

- "Asansörler" başlıklı 36 ncı maddesinin ikinci fıkrasında; "...Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, kabin derinliğinden az olmamak kaydıyla 1.50 metreden az olamaz." hükmü yer almaktadır.

Benzer konuya ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2018 tarihli ve E.57241 sayılı yazısında;

-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (m) bendinde bina giriş holünün, binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki hol, (ccc) bendinde merdiven evinin, merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacim olarak tanımlandığı, anılan maddeler kapsamında kat sahanlıklarının merdiven evine dahil olduğu, bina giriş holüne dahil edilemeyeceği,

-Bodrum katlar dışındaki katlarda (çatı katı da dahil) yapılan merdiven evinin %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, bağımsız bölüm içindeki veya tek bağımsız bölümlü konutlardaki merdivenlerin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği, ifade edilmiştir.

Ayrıca, yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 13.11.2020 tarihli ve E.225465 sayılı yazısında; sahanlıkların merdiven evi içinde bulunan basamaklar haricindeki düzlükler olduğu, kat sahanlığının ise merdiven evinde en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve katlara geçişi sağlayan düzlükler olduğu, dolayısıyla bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan kat holünün merdiven kolu genişliğindeki kısmının aynı zamanda merdiven evi içinde bulunan kat veya ara sahanlık içinde kalması halinde % 30 emsal hesabında değerlendirilebileceği, kat holünün geri kalan kısmının ise emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda; yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri ve Bakanlık görüşleri doğrultusunda, ilgi (a) dilekçede yer alan;

- Dupleks tek bağımsız bölümlü konutlara ilişkin Soru 1 ve 2 deki zemin kat ve birinci kat örneğinde gösterilen taralı alanın, ölçüleri bilinmemekle birlikte merdiven kolu genişliği kadar olan kısmının aynı zamanda merdiven evi içinde bulunan sahanlık içinde kalması nedeniyle %30 hesabı dahilinde Emsal harici alanlar kapsamında değerlendirilebileceği, ayrıca birinci kattaki taralı alanın aynı zamanda piyeslere dağılım holü olduğu dikkate alındığında, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 31 inci maddesinin üçüncü fıkrası gereği 1.20 metreden az olamayacağı ve merdiven kolu genişliğini aşan kısmının doğrudan Emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği,
- Apartman tipi konutlara ilişkin Soru 3 deki zemin kat örneğinde gösterilen taralı alanın merdiven evinin izdüşümünde olduğu, bina giriş koridorunun da merdiven evi içerisinde basamakların izdüşümünde kaldığı, ancak ölçüleri ve kat yüksekliği belirtilmediğinden minimum bina giriş koridoru genişliği ile merdiven altı yüksekliğinin mevzuattaki en az yükseklikleri sağlayıp

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSM2SUJ563* Pin Kodu : 04642

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSM2SUJ563&eS=1259058>

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

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



sağlamadığı bilinmemekle birlikte, bina giriş koridorunun aynı zamanda merdiven evi içerisinde kaldığı anlaşıldığından, minimum 1.50 metre bina giriş koridoru genişliği ile minimum 2.20 metre merdiven altı yüksekliğinin sağlanması halinde söz konusu taralı alanın %30 hesabı dahilinde Emsal harici alan kapsamında değerlendirilebileceği,

- Yine Apartman tipi konutlara ilişkin Soru 4 deki zemin ve normal kat örneğinde gösterilen taralı alanın, asansör kapısının açıldığı sahanlık olduğu, merdiven evine dahil olmadığı, bu nedenle doğrudan Emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği, ayrıca ölçüleri bilinmemekle birlikte İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 36 ıncı maddesinin ikinci fıkrası gereği asansör önü sahanlıklarının kabin derinliğinden az olmamak üzere 1.50 metreden az olamayacağı, değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

DAĞITIM:

Gereği:

MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi:

Sayın



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSM2SUJ563* Pin Kodu : 04642

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSM2SUJ563&eS=1259058>

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

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

