



T.C.  
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı



Sayı : E-32845575-754-2024-1583/25563  
Konu : Konut alanlarında spor salonu  
vb. ortak alanlar hk.

17.10.2024

TALAS BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 10.10.2024 tarih ve E-56556374-000-67418 sayılı yazınız

İlgi yazınızda birden fazla yapıların bulunduğu konut alanlarında ortak alan niteliğinde konut bloklarından ayrı olarak yapılacak olan havuz, spor salonu, toplantı salonu vb. sosyal veya spor tesislerinin doğal zemin üstünde veya bodrum katlarda yapılması durumunda emsal hesabı açısından nasıl değerlendirilmesi gerektiği konusunda görüş talep edilmektedir.

Kayseri İmar Yönetmeliği'nin 22. Maddesinin %30 hesabı dahilinde emsal harici alanlar ile ilgili olan c bendinin 16. Fıkrasında "16) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar," ifadesi yer almaktadır. Bu ifadede belirtilen şartlarda yapılacak ilgili ortak alanların %30 hesabı dahilinde, zemin üstünde yapılacak bu ortak alanların ise emsal hesabına dahilinde olması gerekliliği değerlendirilmektedir.

Gereği bilgilerinize rica ederim.

Dr. Ufuk SEKMEN  
Başkan a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0A85E5C6

Doğrulama Adresi: <https://turkiye.gov.tr/kayseri-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Adres: Mustafa Kemal Paşa Bulvarı No:15  
Posta Kodu: 38010 Kocasinan / KAYSERİ  
Telefon No: (0352) 222 8960 Fax No: (0352) 222 8958  
Kep Adresi: [kayseribelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:kayseribelediyesi@hs01.kep.tr)  
Web Adresi: <https://www.kayseri.bel.tr>

Bilgi için: MURTAZA ER - Mimar

