



İzmir Şubesi

İzmir: 01.11.2017

Sayı: 04-17-1504

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili çalışmalarda çelişkiye düşülen ve uygulamada sorun oluşturan konulara açıklık getirilmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Nilüfer Çınarlı Mutlu
Mimar – Sekreter Üye


Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde çelişkiye düşülen veya uygulamada sorun oluşturan konular

Emsal hesabı konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

- Soru 1:**Yapı yüksekliği 21.50 metrenin altındaki yapılarda düzenlenen ana merdiven, Binaların Yangında Korunması Hakkında Yönetmeliğin 45. Maddesi hükümlerine uygun yangın merdiveni şartlarını sağlaması durumunda toplam emsale esas alanın %30'unu aşmayacak alanların içine dahil edilmeksizin emsalden ve taban alanından (TAKS) düşülebilir mi?
- Soru 2:** 30.50 m'yi aşan konutlarda iki korunumlu yangın merdivenine ihtiyaç duyulduğundan iki yangın merdiveni ve güvenlik holleri hem taban alanına dahil edilmeyen hem de emsal harici alan olarak değerlendirilebilir mi?
- Soru 3:** Kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan ortak alan niteliğindeki mekanlar;
a) Emsal hesabına dahil midir? Değilse parselin toplam emsale esas alanın %30'unu aşmayacak alanların içinde mi değerlendirilir?
b) Açığa çıkan kısımların ya da tamamen gömülü kısımların duvarları emsal hesabına dahil edilir mi?
- Soru 4:** Bodrum katı olmayan yapılarda; sığınak, mescit, hidrofor ve su deposu, tesisat odası, kazan dairesi, otopark vb. zorunlu olarak tesis edilmesi gereken ortak alanların bulunması halinde, emsale konu alan hesabı yapılırken bu alanlar nasıl değerlendirilmelidir? Bodrum katı olan veya olmayan yapılarda bahsi geçen ortak alanlar zemini kat veya normal katlarda yapılabilir mi? Her bir durum için ortak alanlar parselin toplam emsale esas alanın %30'unu aşmayacak alanların içinde mi, yoksa emsal harici alan olarak mı değerlendirilir?
- Soru 5:** Bahçe ve istinat duvarları emsal alanına dahil midir?
- Soru 6:**Tek bağımsız bölümlü müstakil binaların teras çatıya çıkan merdiveni, yapının teras çatısı ve açık yüzme havuzu emsal harici alan olarak mı, emsale esas alanın %30'unu aşmayacak alanların içinde mi değerlendirilir?
- Soru 7:** Işıklıkların ve havalandırma bacalarının, asansör kuyusu ve merdivenlerin asgari ölçülerinin dışında kalan alanları %30 hesabı içinde mi değerlendirilecek? Asgari ölçülerden büyük yapılan boşluklar emsale mi dahil edilmeli?

Sayı : 11968226-045.01-E.6844
Konu : Görüş (Merdiven-Emsal-Taban Alanı)
000093398/37878

04.06.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sok. No:9 Alsancak / İZMİR

İlgi : 01/11/2017 tarihli ve 04-17-1504 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğiyle ilgili emsal hesabı konusunda tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1)Yapı yüksekliği 21.50 m.'nin altındaki yapılarda düzenlenen ana merdivenin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yangın merdiveni şartlarını sağlaması durumunda toplam emsale esas alanın %30'unu aşmayacak alanların içine dahil edilmeksizin emsalden ve taban alanından düşülüp düşülmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci 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; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si... ile binaların bodrum katlarında yapılan:*

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

...

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir." hükmü,

20 nci maddesinin 8 inci fıkrasının (d) bendinde "*Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;*

...

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri" hükmü,

22 nci maddesinin 1 inci fıkrasında "*5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;*

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : SLQYZCEMZPGCAXGOMZQO Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.6844
Konu : Görüş (Merdiven-Emsal-Taban Alanı)
000093398/37878

04.06.2018

...
1) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımlar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,

katlar alanına dâhil edilmez." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki konutlarda korunumlu olması zorunluluğu getirilmeyen normal merdivenin korunumlu yapılması durumunda da; taban alanına dahil olması gerektiği, bodrum katlarda yer alan merdivenin asgari ölçülerdeki alanının %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, bodrum kattaki merdivenin asgari ölçüleri aşan kısmının ve bodrum katlar dışındaki merdivenin parselin emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla emsal harici olduğu değerlendirilmektedir.

2)30.50 m.'yi aşan konutlarda iki korunumlu yangın merdivenine ihtiyaç duyulduğundan iki yangın merdiveni ve güvenlik hollerinin taban alanı ve emsal harici alan olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda;

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 48 inci maddesinin 5 inci fıkrasının (c) bendinde "Yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla ve 51.50 m'den az olan konutlarda, birbirlerine alternatif, her ikisi de korunumlu ve en az birinde yangın güvenlik holü düzenlenmiş veya basınçlandırma uygulanmış 2 kaçış merdiveni yapılması mecburidir. Kattaki konutların her birinin içinden bir yangın güvenlik holünden geçilerek yangın merdivenine ulaşıyor ise binanın genel merdiveninin korunumlu olması gerekli değildir." hükmü yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamında yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla ve 51.50 m'den az olan konutlarda yapılan yangın güvenlik holünün 6 m² si ile iki korunumlu yangın merdiveninin %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu,

Anılan Yönetmeliğin 20 nci maddesi uyarınca iki yangın merdiveninin ve bu merdivenlerin birinde yapılan yangın güvenlik holünün asgari ölçülerdeki alanının taban alanına dahil edilmeyeceği değerlendirilmektedir.

3)Kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan ortak alan niteliğindeki mekanların emsal hesabına dahil edilip edilmeyeceği, açığa çıkan kısımlarının veya tamamen gömülü kısımlarının duvarlarının emsale dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası uyarınca, binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanların %30 hesabına dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,

22 nci madde uyarınca kısmen açıkta kalan bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : SLQYZCEMZPGCAXGOMZQO Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.6844
Konu : Görüş (Merdiven-Emsal-Taban Alanı)
000093398/37878

04.06.2018

yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depoların parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla emsal harici olduğu, maddede belirtilen koşullardan fazla yapılan kısımlarının emsale dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamında %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak iki alanın arasındaki duvarın emsale dahil edilmeyeceği; %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak bir alan ile 22 nci madde kapsamında %30 emsal hesabı içinde değerlendirilecek bir alan arasında kalan duvarda ise duvarın orta aksı sınır kabul edilerek 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamındaki emsal harici alanın bu sınır ile birlikte emsale dahil edilmeyeceği, %30 içinde değerlendirilecek alanın da yine bu sınır ile birlikte %30 içinde değerlendirileceği, emsal harici bir alan ile emsale dahil bir alan arasında kalan duvarın orta aksı sınır kabul edilerek hesap yapılması gerektiği mütalaa edilmektedir.

4) Bodrum katı olmayan yapılarda; sığınak, otopark, mescit, hidrofor ve su deposu, tesisat odası, kazan dairesi, otopark vb. zorunlu olarak tesis edilmesi gereken ortak alanların zemin kat veya normal katlarda yapılıp yapılamayacağı, bu durumda bu alanların emsal hesabında nasıl değerlendirileceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası uyarınca binaların bodrum katlarında yapılan; Zorunlu otopark alanlarının 2 katı; sığınak, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları; ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si, bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları %30 hesabına dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

Yönetmeliğin 22 nci maddesi uyarınca ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat; bina için gerekli minimum sığınak alanı, otopark alanları; 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, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dahil edilmez.

Bu kapsamda bodrum katı olmayan yapılarda diğer katlarda yapılan; ortak alan mescit, hidrofor ve su deposu, tesisat odası, kazan dairesinin parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla emsal harici olduğu, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi, minimum sığınak alanından fazlasının emsale dahil edilmesi gerektiği,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : SLQYZCEMZPGCAXGOMZQO Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No: (312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.6844
Konu : Görüş (Merdiven-Emsal-Taban Alanı)
000093398/37878

04.06.2018

Bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan otoparkların ise %30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.

5)Bahçe ve istinat duvarlarının emsale dahil olup olmadığı hususunda;

Bakanlığımızın 06/04/2018 tarihli ve 62209 sayılı ve 2018/04 nolu Genelgesinde belirttiği üzere katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan giriş saçakları, bahçe ve istinat duvarlarının doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

6)Tek bağımsız bölümlü müstakil binaların teras çatıya çıkan merdivenin, yapının teras çatısının ve açık yüzme havuzunun emsale dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

5 inci maddenin 8 inci fıkrasında son katın üzerindeki ortak alan teras çatılarının %30 hesabına dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu açıklanmıştır.

20 nci maddenin 8 inci fıkrasının (b) bendinde, *bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu* taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında sayılmış,


22 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (a) bendinde; taban alanına dâhil edilmeyen kullanımların, (l) bendinde kat bahçe ve teraslarının, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evinin 5 inci maddenin 8 inci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dâhil edilmeyeceği açıklanmıştır.

Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde; bahçe alanının %20'sini geçmeyen açık yüzme havuzlarının, müstakil binanın teras çatısının ve çatıya çıkan merdivenin 22 nci maddede belirtilen diğer kullanımlar ile birlikte %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

7)Işıklıkların ve havalandırma bacalarının, asansör kuyusu ve merdivenlerin asgari ölçülerinin dışında kalan alanlarının emsale mi dahil edileceği, %30 hesabı içerisinde mi değerlendirileceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası, 20 nci ve 22 nci maddesi birlikte değerlendirildiğinde, binanın bodrum katlarında yapılan asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıkların ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, bodrum katlar dışında asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıkların asgari ölçülerdeki alanlarının %30 emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği, asgari ölçüleri aşan kısımlarının emsale dahil olduğu hususlarında;

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : SLQYZCEMZPGCAXGOMZQO Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50