

İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1518

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 bodrum katlar konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

  
Nilüfer Cınarlı Muftu  
Mimar – Sekreter Üye



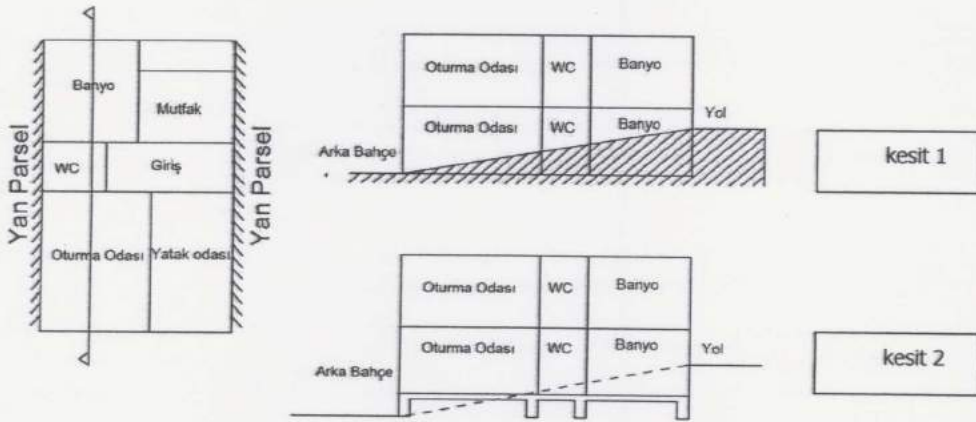
Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde bodrum katlar konusunda çelişkiye düşülen konular

1474 Sokak No.9  
Alsancak / İzmir  
Tel: 0232 463 66 25 (pbx)  
Faks: 0232 463 52 12  
e-mail: info@izmimod.org.tr  
www.izmimod.org.tr

Chamber of Architects of  
Turkey- İzmir Branch

**Bodrum katlar konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:**

**Soru 1:** Bodrumlarda yapılan konutlarda gömülü olmama şartı belirtilmiş ancak Madde 51/3'te "bu bağımsız bölümlerin tabii ve ya tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarda pencere açılmaz" ifadesi yer almıştır. Bitişik nizamda oturma odası ve yatak odasının arka bahçeye bakan yüzleri tamamen açığa çıkıyorsa bodrum katta 1. ve 2. Kesitlerde belirtildiği gibi bir konut yapılabilir mi?



**Soru 2:** Ticari alanlarda yapılan ticari binaların bodrum katları açığa çıkıyorsa %30 ile sınırlı alanlar içinde mi değerlendirilir?

**Soru 3:** Eğimli arazi üzerinde oturan bir konutta bodrumda yer alan ortak alanların bir kısmı açığa çıkıyorsa emsale esas alandan mı yoksa %30 ile sınırlı alanlar içinde mi değerlendirilir?

**Soru 4:** Bodrum katta yer alan ortak alanların duvarları emsal dışı değerlendirilebilir mi?

Sayı : 11968226-045.01-E.1122  
Konu : Görüş (Bodrum Kat-İskan-Emsal Hk.)  
000093398/39912

29.01.2018

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

İlgi : 06/11/2017 tarihli ve 04-17-1518 sayılı yazımız 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 bodrum katlar 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)Bitişik nizamda oturma odası ve yatak odasının arka bahçeye bakan yüzleri tamamen açığa çıkıyorsa bodrum katta kesitlerde belirtildiği gibi konut yapılıp yapılamayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 51 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında “*Toprağa dayalı bodrum katlarda bulunan konutlarda oturma odası ve bir yatak odasının; taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, doğal aydınlatma ve havalandırmasının pencere açılmak suretiyle sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur. Bu bağımsız bölümlerin kısmen veya tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarında pencere açılmaz.*” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, oturma odasının ve bir yatak odasının hiçbir cephesinin taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması şartıyla kesit 2 de belirtilen şekilde bodrum katların iskân edilebileceği, kısmen gömülü olan cephelerde tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarda pencere açılmayacağı değerlendirilmektedir.

2)Ticari alanlarda yapılan binaların bodrum katları açığa çıkıyorsa %30 ile sınırlı alanlar içerisinde değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında binaların bodrum katlarında yapılan ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50’sini aşmayan depo amaçlı eklentilerin %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu,

22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde; bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarda yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentilerin 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dahil edilmeyeceği açıklanmıştır.

Ticari alanlarda yapılan binaların açığa çıkan bodrum katlarında yer alan ve ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50’sini aşmayan depo amaçlı eklentilerin %30 hesabına dahil edilmeksizin emsale dahil edilmemesi, ticari depo amaçlı eklenti için %50 oranının aşılması durumunda fazla yapılan kısmın, imar planında aksine bir hüküm yoksa Yönetmeliğin 22 nci

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

Evrak Doğrulama Kodu : VJNOQODNXXOFJPDORUZH 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.1122  
Konu : Görüş (Bodrum Kat-İskan-Emsal Hk.)  
000093398/39912

29.01.2018

maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde sayılan koşullar dahilinde % 30 emsal hesabı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.


3)Eğimli arazi üzerine oturan bir konutta bodrumda yer alan ortak alanların bir kısmı açığa çıkıyorsa emsale esas alan içerisinde mi yoksa %30 ile sınırlı alanlar içerisinde mi değerlendirileceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olması için bütün cephelerinin tamamen gömülü olması şartı getirilen ortak alanların arazi eğiminden dolayı bir kısmının açığa çıkması durumunda, bu alanların Yönetmeliğin 22 nci maddesi kapsamında değerlendirilerek parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

4)Bodrum katta yer alan ortak alanların duvarlarının emsal dışı değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda;

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.

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

Bilgi için:Öznur  
Akyol  
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50