

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 351192155

Sn. Semiha GÜNEŞ
Epig Mimarlık İslam Kerimov Cad. No:6
Martı Tower Kat:7 D:706
Konak/İZMİR

İlgi : 10/07/2014 tarihli 2 adet dilekçeniz.

Bakanlığımıza iletilen ilgi dilekçenizde, 01/06/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin bazı maddelerinde tereddüte düşüldüğünden Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1) 01/06/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16/4 nolu maddesinin 6 ncı paragrafında, sahanlıkların emsal alanına dahil edilmeyeceği;

Anılan Yönetmelikte belirtilen sahanlıkların merdiven evi dışında kalan, bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan kat holü ya da asansör kapısının açıldığı alanlar olduğu; ancak 01/06/2013 tarihli Yönetmeliğe göre kat holünün merdiven kolu genişliğindeki kısmının (Yönetmeliğin 43. maddesinde belirtilen genişlikler esas alınmak üzere, konut yapılarında 1.20 m. genişliğindeki alanın, diğer yapılarda ise 1.50 m. genişliğindeki alanın) ve asansörlerin önünde de, asansör kapısı genişliğindeki bölümünün (asansör kapısı sürgülü ise 1.20 m., asansör kapısı dışı açılan kapı ise 1.50 m. genişliğindeki kısımlarının) emsal hesabına konu edilmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

2) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16/1 nolu maddesinde; "Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri, toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, zemine oturan avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergole, kamerye, üstü açık veya örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri ile tamamen toprağın altında kalan otopark, açık otopark, sığınak ve tesisat hacimleri ve ana binadan ayrı ve toprağın altında kalan yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez." hükmünde yangın güvenlik hollerine ilişkin bir ibare bulunmadığından, yangın güvenlik hollerinin taban alanı hesabına dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

3) İmar mevzuatında KAKS hesabı yapılırken hacim hesabının dikkate alınmasına ilişkin bir hüküm bulunmamakta olup, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesi uyarınca imar planında açıkça belirlenmemişse Emsalin planla veya Yönetmelikle belirlenen taban alanı ile kat adedinin çarpılması sonucu bulunması gerekmele birlikte, konunun ilgili idaresince değerlendirilmesi hususunda;
Bilgilerinizi rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

16 Temmuz 2014