

Sayı : 17576483-045.01-E.552
Konu : Görü (Emsal Hesabı Hk.)

Sayın Erdem AŞİROK
TURAN MAH.CENGİZ TOPEL CAD.NO:16 BİGA
ÇANAKKALE

İlgi : Genel Müdürlüğümüz evrakına 02.11.2017 tarih ve 36760 sayı ile kaydı yapılan
30.10.2017 tarihli yazınız. .

İlgi dilekçede görüş talep edilen hususlar Bakanlığımızca değerlendirilmiş olup, görüşlerimiz aşağıda yer almaktadır.

1-2) Zemin terasının üstüne bir üst katın açık çıkma, balkon ya da kapalı çıkmasının denk geldiği durumlarda zemin terasının taban alanı hesabına dahil edilip edilmeyeceği ve taban alanına dahil edilmesi gereken zemin terasının emsal bakımından ne şekilde değerlendirileceği sorulmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 20. maddesinin 8. fıkrasının (c) alt bendinde; *“Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları”* taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında sayılmıştır.

Yine Yönetmeliğin 22. maddesinin 1. fıkrasında *“5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar katlar alanına dâhil edilmez.”* hükmüne yer verilmiştir.

Bu kapsamda, bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin teraslarının taban alanına dahil edilmemesi gerektiği ve zemin terasının üzerinde bulunan zemin kat üzerindeki katlara ait açık ya da kapalı çıkmalar “üstü açık” olmak ifadesine engel teşkil etmediği, ayrıca zemin teraslarının Yönetmeliğin 22. maddesinin 1. fıkrası kapsamında % 30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

3) Çatıya ulaşımı sağlayan normal merdivenin, saçak kotu üzerinde kalan merdiven evinin emsal hesabında %30 içerisinde mi değerlendirileceği sorulmaktadır.

Anılan Yönetmeliğin 4. maddesinin (ccc) bendinde merdiven evi; *“Merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacim”* olarak tanımlanmış olup,

5. maddesinin 8. 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;... binaların bodrum katlarında yapılan; 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,

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

Sayı : 17576483-045.01-E.552
Konu : Görü (Emsal Hesabı Hk.)

22. maddesinin 1. fıkrasının (1) bendinde; “Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, 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 sahanlıkların” katlar alanına dâhil edilmeyeceği hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacmin bodrum katlar hariç diğer tüm katlar dahil edilerek Yönetmeliğin 22. maddesinin (1) bendi uyarınca % 30 emsal hesabı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

4) Normal katlarda düzenlenecek olan asansör boşlukları, hava bacaları, ışıklıklar ve şaftların %30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilip değerlendirilmeyeceği sorulmaktadır.

Yönetmeliğin 5. maddesinin 8. fıkrasının (b) bendi ile bodrum katlarda yapılan; 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 doğrudan emsal harici tutulmuş;

20. maddesinin 8. fıkrasının (e) bendi ile asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftların taban alanına dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre normal kattaki asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları ve şaftların asgari ölçüdeki alanlarının %30 emsal hesabına dahil edilmek suretiyle yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat ORAL
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

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