

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

Sayı :
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yön.
Dosya : 000095001

UŞAK VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 29/01/2014 tarih 523 sayılı yazınız ve eki.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazı ekinde: Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16/4. maddesinden bahisle, bodrumdan giriş yapılan binalarda, bodrumda emsale dair bir alan yok ise %20 kontrolü yapılmadığı belirtilerek, bina giriş holünün emsale dahil edilip edilmemesi hususunda görüş talep edilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinin 4. fıkrasında, "...Katlar alanına,...daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan;- konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler...dahil edilmez...Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz...Bu alt bentte belirtilen emsal hesabı yapılırken, bağımsız bölüm bürüt alan tespit esaslarına göre işlem yapılır, ancak, bu hesaba bu bent uyarınca katlar alanına dahil edilmeyen alanlar, boşluklar dahil edilmez." denilmektedir.

Bahsi geçen yönetmelik hükmü uyarınca; bodrum katın projesiyle ilgili detaylı bilgiler verilmediğinden dolayı, hangi amaçlı kullanıldığı anlaşılmamış olup, bodrumda emsale dahil edilmeyecek kullanımlar çerçevesinde, bodrum katlarda emsale konu olabilecek alan yok ise %20 hesabı yapılmasına gerek olmadığı, o katın tamamen emsal dışı tutulması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

B106
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
V.ERCAN

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

10 Mart 2014