

Sayı : 11968226-310.99-

Konu : Emsal

Dosya : 000093398

BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi: 03/12/2014 tarihli ve M.35.3.BAL.0.13-804-8409-11326 sayılı yazınız ve eki.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazı ile; 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi ve yazı eki 05/11/2014 tarihli ve 13860 sayılı yazımızda bahsi geçen kat holü tanımlamasına istinaden 08/09/2013 tarihli Yönetmeliğe göre emsal hesabı yapılırken kat holünün 1.50 m.lik kısmının bulunduğu katın emsale dahil alanının %20'si içerisinde değerlendirilip kalan alanın emsale dahil edilip edilmeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin beşinci alt bendinde sahanlıkların emsale dahil edilmeyeceği,

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin on dördüncü alt bendinde; bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenlerin katlar alanına dahil edilmeyeceği açıklanmıştır.

İlgi yazı eki 05/11/2014 tarih ve 13860 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere, 01/06/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi uyarınca emsal hesabı yapılırken emsale dahil edilmeyecek olan 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 üncü 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 dışa açılan kapı ise 1.50 m. genişliğindeki kısımlarının) emsal hesabına konu edilmemesi gerektiği; projesinde adlandırıldığı şekliyle sahanlık ya da kat holü ya da kat koridorunun yahut da kattaki sirkülasyon alanının geri kalan kısımlarının ise emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Öte yandan, 08/09/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi uyarınca yapılacak emsal hesabında ise kat hollerinin tamamı ile on dördüncü alt bendinde yer alan bütün kullanımların toplamının, bulunduğu katın emsale dahil alanının %20'sini geçen kısımlarının emsale dahil edileceği, anılan Yönetmelik uyarınca emsal hesabının ekte gönderilen tablo doğrultusunda yapılabileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği uyarınca yapılacak emsal hesabı

		n. Bodrum Kat	.....	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	1. Kat	2. Kat	.....	n. Kat
1	Projesinde ölçülen kat inşaat alanı	A _{-n}	.....	A ₋₁	A ₀	A ₁	A ₂	.....	A _n
2	Projesinde ölçülen, Yönetmeliğin 16/4. maddesi kapsamında (ondördüncü alt bendinde yer alan kullanımlar hariç) emsale dahil edilmeyecek olan <u>asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollarının 6m²'si, ışıklıklar, çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat shaft ve bacaları, yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar, mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı, vs. alanlardan emsal hesabı yapılacak katta bulunanların toplamı</u>	B _{-n}	.....	B ₋₁	B ₀	B ₁	B ₂	.....	B _n
3	Yönetmeliğin 16/4. maddesinin ondördüncü alt bendi uyarınca yapılacak hesaplama ; Katın emsale dahil alanının %20'si kapsamında emsale dahil edilmeden maksimum yapılabilecek " <u>sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenlerin</u> " alanları toplamı $C=(A-B-C) \times 0.20 \Rightarrow C=(A-B)/6$	C _{-n}	.....	C ₋₁	C ₀	C ₁	C ₂	.....	C _n
4	Projesinde ölçülen, Yönetmeliğin 16/4. maddesinin ondördüncü alt bendi kapsamındaki " <u>sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler</u> " kullanımlarından emsal hesabı yapılacak katta bulunanların toplamı	D _{-n}	.....	D ₋₁	D ₀	D ₁	D ₂	.....	D _n
5	Katın emsale dahil alanı hesabı D > C ise E = A-B-D+(D-C) $\Rightarrow E = A-B-C$ D ≤ C ise E = A-B-D	E _{-n}	.....	E ₋₁	E ₀	E ₁	E ₂	.....	E _n

$$E_{-n} + \dots + E_{-1} + E_0 + E_1 + E_2 + \dots + E_n \leq \text{Parsel Alanı} \times \text{KAKS}$$

A=100
B=100
D=100

100
20
7

20

10

100