



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

Sayı : E-11968226-045.01-1885039

05.10.2021

Konu : Yapı İnşaat Alanı Hk. (1811983)

YAPI İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : İzmir Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 27.09.2021 tarihli ve E-58802856-360.99-1811983 sayılı yazısı ve eki.

İlgi yazı ve eki ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4/1 (0000) maddesindeki yapı inşaat alanı tanımına atıfta bulunularak yapı denetim sistemi ataması yapılmadan önce yapı inşaat alanı ve yapı sınıfının ilgili idaresince doğru belirlenmesi gerekmele birlikte projelerde müelliflerince yapı inşaat alanlarını yanlış hesaplandığı, dolayısıyla bazı durumlarda yapı sınıfının yanlış girildiği, tanımda belirtildiği üzere ışıklıklar ve avlular hariç tüm katlar ve çatılarda eğer kullanılan alanlar var ise (son kat döşemesi alınmış olsa dahi bu alan bir daha alana dahil edilmeli) ve zemindeki terasların, balkonların, açık çıkmaların ve binadaki ortak alanlar dahil inşa edilen bütün katların alanlarının yapı inşaat alanına dahil edilmesi dolayısıyla yapı denetim alanı olarak belirlenmesi gerektiği belirtilerek, yapı denetim sistemine girişi yapılacak yapı denetim alanı ve yapı sınıfının hangi kriterlere göre belirleneceğine ilişkin hususlarda uygulamaya esas Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddenin 1 inci fıkrasının (0000) bendinde "Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanı" olarak tanımlanmıştır.

Bu kapsamda yapı inşaat alanının yapının inşa edilen tüm katlarının toplamını ifade ettiği ve bu alana yalnızca ışıklıklar ve avluların dahil edilmediği dikkate alındığında çatı arasında yer alan mekânlar ile çatı bahçeleri ve teraslarının, zemindeki terasların, balkonların, açık çıkmaların, binanın ortak alanlarının yapı inşaat alanına dahil olduğu, ayrıca çatı örtüsü düzlemi olarak değerlendirilmesi halinde çatı tabliyesinin, üzerinde kullanım olmaması durumunda bu alanın yapı inşaat alanına dahil edilmeyeceği ancak bir mekan, piyes yada teras gibi kullanıma konu alan bir alan bulunması halinde tabliyenin yapı inşaat alanına dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bir örneği ekte iletilen dilekçede bahsedilen yapı denetimine ilişkin hususun Genel Müdürlüğünüzce değerlendirilmesi ve Genel Müdürlüğümüz görüşü eklenmek suretiyle oluşturulacak Bakanlığımız nihai görüşünün ilgili idaresine iletilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Hidayet UYSAL  
Genel Müdür a.  
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek: İlgi yazı ve eki örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 79943283-A229-4EA1-A26F-8364FFD3A182

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA  
Telefon No :

Belgegeçer No :

Bilgi için:Serpil TOPALO LU  
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 38

