



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1516

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili asansör konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,



Nilüfer Emralı Mutlu

Mimar Sekreter Üye

Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde asansör konusunda çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Asansör konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Madde 5'in 27. Bendinde yer alan "Kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesisi zorunludur" ibaresine göre imar planında kat adedi 2 olan ve arazinin eğimi dolayısıyla 2 adet iskân edilemeyen bodrum katı çıkan yapılarda asansör tesis edilmemeli midir?

Soru 2: 3 katlı ve tek bağımsız bölümlü konutlarda asansör boşluğu bırakılması zorunlu mudur?

Soru 3: 3 katlı binalarda asansör boşluğu, 4 ve 4 'den sonraki katlarda asansör yapma zorunluluğu var deniyor. Projesine göre kat adedi mi baz alınacak, imar planında geçen kat adedi mi baz alınacak?

Soru 4: Asansör ihtiyacı ile ilgili hesaplar nasıl yapılmalıdır? Kaç kat ve/veya bağımsız bölüm sonrası ikinci asansör ihtiyacı başlamaktadır?

Soru 5: Madde 34 'ün 2. Bendinde kabin dar kenarı belirtilmiş olup kuyu ölçüsü belirtilmediği için farklı uygulamalara mahal vermemek üzere konu ile ilgili olarak TSE ve Bakanlık işbirliği ile asansör kuyu ölçülerine birkaç alternatif standart getirilmesi mümkün müdür?


tmmob
mimarlar
odası

İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1528

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili müştemilat, su deposu, kapıcı dairesi ve süs havuzu konularında çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,


Nilüfer Çınarlı Mutlu
Mimar – Sekreter Üye

Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde müştemilat, su deposu, kapıcı dairesi ve süs havuzu konularında çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Müştemilat, su deposu, kapıcı dairesi ve süs havuzu konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Yönetmeliğin 52. Maddesinde belirtilen müştemilat tanımında belirtilen 'amaşırhane vb. hizmetler' hangi kullanıma haiz yapı tiplerinde uygulanabilir? Mştemilatın m2 sınırlaması var mıdır?

Soru 2: Bir arsaya iki katlı tek bağımsız bölümlü (dubleks) bina yapılırsa su deposu ve hidrofor yapılması zorunlu mudur?

Soru 3: Yönetmelikte belirtilen kapıcı dairesinin zorunlu olduğu haller dışında yapılarda kapıcı dairesi tesis edilebilir mi? Tesis edilmesi halinde brüt alan konusunda bir üst sınır var mıdır? Bu yapılarda emsal hesabı yapılırken kapıcı dairesi nasıl değerlendirilmelidir?

Soru 4: n, yan ve arka bahçelerde yapılabilen ss havuzlarının max. en, boy ve derinlik ölçüleri nelerdir?

tmmob
mimarlar
odası

İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1533

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

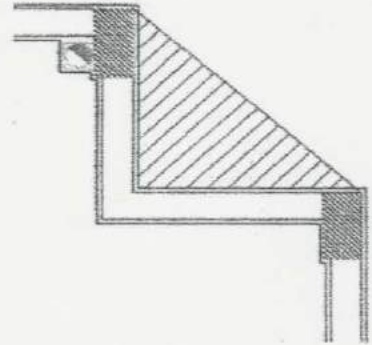
Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili taban alanı hesabı konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.



Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde taban alanı hesabı konusunda çelişkiye düşülen konular

Taban alanı hesabı konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Taban alanı hesabı yapılırken; kitle hareketleri, kitlede taşıyıcı sistem ile oluşan nişler nasıl değerlendirilmelidir? En dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alan denildiğinden resimdeki gibi yapılaşma dahil olmayan bu alan taban alanına dahil edilecek mi?



Soru 2: Taban alanından düşülecek min. asansör ölçüsü belli midir?

Soru 3: Müştemilat taban alanına dahil midir?

Soru 4: Binaya bitişik olarak yapılan kapalı otopark taban alanından düşülebilir mi?

Soru 5: Müstakil konutlarda merdiven taban alanına dahil edilir mi?

Soru 6: Bitişik nizam yapı adalarında herhangi bir TAKS sınırı mevcut mudur? Ada bazındaki yapılaşmalara göre mi devam edilir? Kentsel dönüşüme girmesi durumunda yıkılmadan önceki kitle korunmalı mıdır?

Sayı : 11968226-045.01-E.53052
Konu : Görüş (Asansör, müstemilat, TAKS)
(000093398/39908,39925,39949)

31.05.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sokak No:9 35220 ALSANCAK KONAK / İZMİR

İlgi : a) 06/11/2017 tarih ve 04-17-1516 sayılı yazınız.
b) 06/11/2017 tarih ve 04-17-1528 sayılı yazınız.
c) 06/11/2017 tarih ve 04-17-1533 sayılı yazınız.

İlgi yazılar ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğiyle ilgili tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazılarda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1) Yönetmeliğin 5. maddesinin 27. fıkrasından bahisle imar planında kat adedi 2 olan ve arazinin eğimi dolayısıyla 2 adet iskan edilemeyen bodrum katı çıkan yapılarda asansör tesis edilip edilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 5. maddesinin 27. fıkrasında, "*Kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesisi zorunludur.*" hükmü,

34. maddesinin 1. fıkrasında, "*Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. İskân edilen bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.*" hükmü yer almaktadır.

Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde, iskan edilen bodrum katlar da dahil kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda asansör tesis edilmesi, bodrum katın iskan edilen kat olmaması halinde ise plana göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmesi gerektiği,

2) 3 katlı ve tek bağımsız bölümlü konutlarda asansör boşluğu bırakılmasının zorunlu olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 34. maddesinin 1. fıkrasında "*Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır...*" hükmü,

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

Evrak Doğrulama Kodu : ODNKABQPURASNQKBBDBW Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.53052
Konu : Görüş (Asansör, müştemilat, TAKS)
(000093398/39908,39925,39949)

31.05.2018

2. fıkrasında "TSE standartlarının bu fıkra da belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan tek bağımsız bölümlü müstakil konut binasında asansör yeri bırakılması gerekmekte olup, bırakılacak asansör yerinin ölçüsüne ilişkin TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresinin yetkili olduğu,

3) Yönetmeliğin 3 katlı binalarda asansör yeri, 4 ve daha fazla olanlarda asansör tesisi zorunluluğu hükmüne göre kat adedinde projesinin mi yoksa imar planının mı baz alınacağı hususunda;

Yönetmeliğin 25. maddesinin 1. fıkrasında "Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağına ilişkin tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz." hükmü,

3. fıkrasında "Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur." hükmü,

4. fıkrasında "Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez." hükmü,

34. maddesinin 1. fıkrasında "Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır..." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda asansörlere ilişkin uygulamalarda kat adedinin belirlenmesinde imar planının baz alınması gerekirken birlikte Yönetmeliğe göre eksik katlı yapı yapıldığı durumlarda bahçe mesafelerinin planla veya Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olması kaydıyla asansörün yapılan kat esas alınarak belirlenebileceği ancak bu yapılarda ilave kat yapılmak istenmesi halinde asansörün yürürlükteki plan ve Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılmasının zorunlu olduğu, her durumda iskan edilen bodrum katlarla birlikte kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda asansör tesis edilmesi gerektiği,

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

Evrak Doğrulama Kodu : ODNKABQPURASNQKBBDBW Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.53052
Konu : Görüş (Asansör, müştemilat, TAKS)
(000093398/39908,39925,39949)

31.05.2018

4) Asansör ihtiyacı ile ilgili hesapların nasıl yapılacağı, kaç kat ve/veya bağımsız bölüm sonrası ikinci asansör ihtiyacının başladığı hususunda,

Yönetmeliğinin 4. maddesinin 1. fıkrasının (aaaa) bendinde *Yüksek yapı; bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binalar* olarak tanımlanmış,

34. maddesinin 4. fıkrasında "*Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m2'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m2'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda ikinci fıkrada belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur...*" hükmüne yer verilmiştir.

Yönetmelikte geçen "yüksek katlı yapı", "yüksek katlı bina", "yüksek bina" ifadelerinden Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (aaaa) bendinde yer alan "yüksek yapı" tanımının anlaşılması gerektiği, dolayısıyla bina yüksekliğinin 21.50 metreden veya yapı yüksekliğinin 30.50 metreden fazla olması durumunda bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılmasının zorunlu olduğu,

5) Yönetmeliğin 34. maddesinin 2. fıkrasında kabin ölçüleri belirtilip kuyu ölçüsü belirtilmediği için farklı uygulamalara mahal vermemek üzere TSE ve Bakanlık işbirliği ile asansör kuyu ölçülerine birkaç alternatif standart getirilmesinin mümkün olup olmadığı hususunda,

Yönetmelikte asansör kuyu ölçülerine ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiş olup, asansör kuyu ölçülerinin asansör kabini için kuyu içinde hareketine imkan verecek şekilde TSE standartlarına uygun olarak tasarlanması, kuyu duvarlarının ise Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olması gerektiği,

6) Yönetmeliğin 52. maddesinde müştemilat tanımında belirtilen 'çamaşırhane vb. hizmetler'in hangi kullanıma haiz yapı tiplerinde uygulanabileceği, müştemilatın m² sınırlamasının olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 52. maddesinin 3. fıkrasında "*Müştemilat binalarının:*

a) *Dar kenarı 4.00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla olamaz.*

b) *Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları bu Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az olamaz.*

...

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

Evrak Doğrulama Kodu : ODNKABQPURASNOQBDBW Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.53052
Konu : Görüş (Asansör, müştemilat, TAKS)
(000093398/39908,39925,39949)

31.05.2018

d) Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz." hükmü yer almaktadır.

Yönetmelikte çamaşırhane ve benzeri hizmetlerin hangi yapılarda yapılacağına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiş olup, bu alanların yapının fonksiyonu ve hizmetin gerekliliğine uygun olarak ve anılan maddede belirtilen şartları sağlamak koşuluyla yapılabileceği,

3194 sayılı İmar Kanununun 36. maddesi ile Yönetmeliğin 44. maddesinde kapıcı dairelerinin m² ölçüleri, Yönetmeliğin 27. maddesinde ise odunluk, kömürlük ve depolama yerinin m² ölçüleri belirtilmiş ancak çamaşırhane için herhangi bir m² sınırlaması getirilmemiş olmakla birlikte dar kenarı 4 m. den ve yüksekliği 2.50 m. den fazla olmamak kaydıyla hizmetin gerektirdiği ölçüde ve varsa standartlara uygun olarak yapılması gerektiği,

7) İki katlı tek bağımsız bölümlü (dubleks) binalarda su deposu ve hidrofor yapılmasının zorunlu olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 36. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "Bu Yönetmelikte belirtilen,

...

c) 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m³'ten,

...

az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur." hükmü ile 3. fıkrasında yer alan "Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibarıyla cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur." hükmü kapsamında tek bağımsız bölümlü müstakil konutlarda 3m³ ten az olmamak üzere su deposunun bulundurulması ve su deposunun bulunduğu kat itibarıyla cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması gerektiği,

8) Kapıcı dairesinin zorunlu olmadığı yapılarda da kapıcı dairesi yapılıp yapılamayacağı, yapılabiliyorsa brüt alanı konusunda bir sınır olup olmadığı ile emsal hesabının nasıl yapılacağı hususlarında,

3194 sayılı İmar Kanununun 36. maddesinin 2. fıkrasında "Kapıcı dairelerinin anabina içinde olabileceği gibi, nizamla, fen ve sağlık şartlarına aykırı yapılmamak, brüt 40 metrekareyi geçmemek şartı ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müştemilat binaları içerisinde de tertiplenebileceği" hüküm altına alınmış,

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

Evrak Doğrulama Kodu : ODNKABQPURASNQKBBDBW Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.53052
Konu : Görüş (Asansör, müştemilat, TAKS)
(000093398/39908,39925,39949)

31.05.2018

Yönetmeliğin 44. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde kapıcı dairesi yapılması zorunlu olan binalar açıklanmış, 2. fıkrasının (ç) ve (d) bentlerinde de bina içinde düzenlenen kapıcı dairelerinin en az brüt 50 m², bina dışında tertiplenen kapıcı dairelerinin de en fazla brüt 40 m² olmak zorunda olduğu,

Ayrıca Yönetmeliğin 5. maddesinin 8. fıkrasının (b) bendinde binaların bodrum katlarında yapılan ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlı kapıcı dairelerinin emsal harici olduğu, 22. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendinde bodrum kat haricinde yapılan bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesinin %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda Yönetmeliğin 44. maddesinde belirtilen kapıcı dairesi zorunlu olan binalar dışındaki binalarda da kapıcı dairesi tesis edilebileceği, kapıcı dairesinin bina içinde brüt alanı en az 50 m² olmak kaydıyla istenilen ölçülerde yapılabileceği ancak bina dışında çözümlenmesi halinde brüt alanının en fazla 40m² olabileceği, her iki durumda da kapıcı dairesinin tümünün emsale dahil edilmesi gerektiği,

9) Ön, yan ve arka bahçelerde yapılabilen süs havuzlarının maksimum en, boy ve derinlik ölçülerinin ne olduğu hususunda;

Yönetmelikte süs havuzlarının ölçülerine ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiş olup, varsa standartlara uygun olarak yapılmaları gerektiği,

10) Taban alanı hesabı yapılırken kitle hareketleri, kitlede taşıyıcı sistem ile oluşan nişlerin nasıl değerlendirileceği, en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alan denildiğinden resimdeki gibi yapılaşmaya dahil olmayan bu alanın taban alanına dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 4. maddesinin 1. fıkrasının (bbbb) bendinde yer alan "taban alanı; bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan", (cccc) bendinde yer alan "taban alanı kat sayısı (TAKS); taban alanının imar parseli alanına oranı (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.)" tanım uyarınca taban alanı yapının tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde Yönetmeliğin 20. maddesinin sekizinci fıkrasında sayılan alanlar çıktıktan sonra kapladığı alan olup, yapıdaki kitle hareketleri ile kitlede taşıyıcı sistem ile oluşan nişlerin taban alanına dahil olup olmadığı hususunun anılan tanımlar kapsamında projesine göre ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

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

Evrak Doğrulama Kodu : ODNKABQPURASNQKBBDBW Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.53052
Konu : Görüş (Asansör, müstemilat, TAKS)
(000093398/39908,39925,39949)

31.05.2018

Yönetmeliğin 20. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "*Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafi açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.*" hükmün etrafi açık bırakılmak ve kolonlar üzerine inşa edilmek suretiyle tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde herhangi bir kullanıma yer verilmeyen yapılarda uygulanması gerekli bir hüküm olduğu,

11) Taban alanından düşülecek minimum asansör ölçüsünün ne olduğu hususunda;

Yönetmeliğin 20. maddesinin 8. fıkrasının (e) bendinde yer alan "*asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftların taban alanına dahil edilmeyeceği*" hükmünde ifade edilen asgari asansör ölçülerinin ilgili mevzuatında, standardında ya da bu Yönetmelikte belirtilen yapılması zorunlu minimum ölçüler olduğu,

12) Müstemilatın taban alanına dahil olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 4. maddesinin 1. fıkrasının (bbbb) bendinde *Taban alanı; bahçede yapılan eklenti ve müstemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan* olarak tanımlanmış olup, 20. maddesinin 8. fıkrasında sayılan taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar dışında müstemilatların taban alanına dahil edilmesi gerektiğinin açık olduğu,

13-14) Binaya bitişik olarak yapılan kapalı otopark ile müstakil konutlarda yapılan merdivenin taban alanına dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 20. maddesinin 8. fıkrasında *açık otoparklar ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik hollerinin taban alanına dahil edilmeyeceği* hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda binaya bitişik ya da ayırık olup olmadığına bakılmaksızın kapalı otoparklar ile müstakil konutlardaki normal merdivenin taban alanına dahil olduğu,

15) Bitişik nizam yapı adalarında TAKS değeri olup olmadığı, ada bazındaki yapılaşmalara göre mi devam edileceği, kentsel dönüşüme girmesi durumunda yıkılmadan önceki kitlesinin korunmasının gerekip gerekmeyeceği hususunda;

Yönetmelikte bitişik nizam parsellere yönelik TAKS belirlenmemiş olup, bitişik nizam parseller için TAKS, bahçe mesafesi ve bina derinliği hususlarında imar planında hüküm bulunması halinde bu hükümlere göre uygulama yapılması, imar planında hüküm bulunması halinde ise planla

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

Evrak Doğrulama Kodu : ODNKABQPURASNQKBBDBW Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.53052
Konu : Görüş (Asansör, müştemilat, TAKS)
(000093398/39908,39925,39949)

31.05.2018

veya Yönetmelikle belirlenen ön ve arka bahçe mesafeleri bırakıldıktan sonra kalan alanın taban alanı olarak değerlendirileceği,

Kentsel dönüşüme giren parsellerde yıkılmadan önceki kitlenin korunup korunmayacağına ise ilgili idaresince imar planı ile belirlenebilecek bir durum olduğu hususlarında;

Bilgilerinizi rica ederim.



e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

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

Evrak Doğrulama Kodu : ODNKABQPURASNQKBBDBW Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58