

Sayı : 11968226-045.01-E.14643
Konu : Görüş (Otopark, Emsal Hesabı, Bina
Yüksekliği, Bina Cephe Uzunluğu)
000093398/33241

04.12.2017

BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
MUĞLA

İlgi : 13.10.2017 tarihli ve 42448058-24205 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ilişkin tereddüde düşülen konularda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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

1)Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında yer alan “*22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz.*” hükmündeki “*parselin toplam emsale esas alanı*” ifadesinin net imar parsel alanını mı yoksa net imar parselinin emsal alanını mı ifade ettiği hususunda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 5 inci fıkrasında, taban alanı ve emsal hesabının; net imar parseli alanı üzerinden yapılacağı, imar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabının, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabileceği açıklanmıştır.

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında yer alan “*parselin toplam emsale esas alanı*” ifadesinden, *net imar parseli alanı ile planda belirlenen emsal (KAKS) değerinin çarpılması sonucu bulunan alanın anlaşılması gerekmektedir.*

2)İlçeniz sınırları içerisinde genel olarak bir parselde birden fazla iki katlı bina ile açık yüzme havuzları olacak şekilde yapılaşma olduğundan bahisle taban alanına dahil edilmeme durumu bahçe alanının %20’si ile sınırlandırılan açık yüzme ve süs havuzlarının, parselin toplam emsale esas alanının %30’u ile sınırlandırılıp sınırlandırılmayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında “*22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz.*” hükmüne yer verilmiş,

20 nci maddesinin 8 inci fıkrasının (b) bendinde, *bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20’sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu* taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında sayılmış,

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

Sayı : 11968226-045.01-E.14643
Konu : Görüş (Otopark, Emsal Hesabı, Bina
Yüksekliği, Bina Cephe Uzunluğu)
000093398/33241

04.12.2017

22 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (a) bendinde; 5 inci maddenin 8 inci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; taban alanına dâhil edilmeyen kullanımların katlar alanına dâhil edilmeyeceği açıklanmıştır.

Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde; bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan kamerye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu kullanımlarının toplamının bahçe alanının %20'sini geçmeyen kadarının, 22 nci maddede belirtilen diğer kullanımlar ile birlikte %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

3)Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (yyy) bendinde subasman kotunun imar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ±0.00 kotunun altına düşmeyeceği ve +1.20 kotunun üzerine çıkamayacağına hüküm altına alındığı, 1.20 m. subasman kullanılması durumunda, plan notlarında bina yüksekliği 6.50 m. (2 kat) olarak belirlenmiş yerlerde Yönetmeliğin 28 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında yer alan “İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz.” hükmünün sağlanamadığı belirtilerek subasman kotunun bina yüksekliğine dahil edilip edilmeyeceği, edilecek ise 1.20 m. subasman kullanılması durumunda iskan edilebilen katların iç yüksekliklerinin nasıl sağlanacağı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde yer verilen tanımlar uyarınca bina yüksekliği; binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği,

Subasman kotu (zemin kat taban kotu); binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu ifade eder. Anılan madde uyarınca subasman kotu imar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ±0.00 kotunun altına düşemez ve +1.20 kotunun üzerine çıkamaz.

Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının (c) bendinde “Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.2 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.” hükmü,

28 inci maddesinin 1 inci fıkrasında “Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.5 metre, diğer katlarda 3.60 metre,

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

Sayı : 11968226-045.01-E.14643
Konu : Görüş (Otopark, Emsal Hesabı, Bina
Yüksekliği, Bina Cephe Uzunluğu)
000093398/33241

04.12.2017

kabul edilerek uygulama yapılabilir.” hükmü,

2 nci fıkrasında “*Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.” hükmü yer almaktadır.*

İlgi yazıda 1,20 m. olarak belirlenen subasman kotunun imar planı hükmü olup olmadığı bilinmemekle birlikte, imar planı hükmü ise subasman kotunun 1,20 m. olarak uygulanması gerektiği, plan hükmü değilse Yönetmeliğe göre subasman kotunun ± 0.00 kotu ile +1.20 kotu arasında belirlenebileceği, **bina yüksekliği binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yükseklik olduğundan subasman kotunun bina yüksekliğine dâhil olduğu değerlendirilmektedir.**

Öte yandan, söz konusu parselin bulunduğu ada içerisindeki parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmamış olması kaydıyla Yönetmeliğin 28 inci maddesinin 1 inci fıkrasına göre belirlenen kat yükseklikleri ile uygulama imar planında veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu elde edilen bina yüksekliğine subasman kotu da eklenerek bulunacak yüksekliğe göre uygulama yapılması mümkündür.

4)Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasının (b) bendinde yer alan %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak kullanımlardan asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar yalnızca bodrum katlarda değil üst katlarda da devamlılığı olan kullanımlar olduğundan ve bu ifadelerin başında “binaların bodrum katlarında yapılan” ifadesi olduğundan, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar gibi alanların sadece bodrum katta bulunan kısımlarının mı yoksa tüm katlardaki alanlarının mı %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacağı hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası, 20 nci ve 22 nci maddesi birlikte değerlendirildiğinde, **binanın bodrum katlarında yapılan asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıkların ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, binanın bodrum katları dışında kalan kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evleri ile asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftların %30 emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.**

5)Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde bina cephe uzunluğuna ilişkin hüküm yer almadığından bahisle bina cephe uzunluğuna ilişkin herhangi bir kısıtlama olup olmadığı hususunda;

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

Sayı : 11968226-045.01-E.14643
Konu : Görüş (Otopark, Emsal Hesabı, Bina
Yüksekliği, Bina Cephe Uzunluğu)
000093398/33241

04.12.2017

Yönetmelikte bina cephe uzunluğuna ilişkin ölçü verilmemiş olup imar planında hüküm bulunması halinde bu hükümlere uyulması gerekmektedir. Planda hüküm bulunmayan hallerde ise planla veya bu yönetmelikle belirlenen taban alanı ve bahçe mesafelerine uymak kaydıyla uygulama yapılabileceği, ancak Yönetmeliğin 20 nci maddesinin 3 üncü fıkrası uyarınca uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanının uygulanacağı değerlendirilmektedir.

6)Yönetmeliğin 22 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (h) bendi uyarınca otopark alanlarının katlar alanına dahil edilmeyeceği belirtilerek binaların bodrum katı dışında, yapı yaklaşma mesafelerine uymak kaydıyla parsel içerisinde tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalarak ya da arazi eğiminden dolayı kısmen açık ya da tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde inşa edilecek otopark alanlarının da katlar alanına dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında, 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı, ancak yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparkların, binaların bodrum katlarında yapılan; zorunlu otopark alanlarının 2 katının, bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla otopark alanlarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu,

22 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (h) bendinde ise 5 inci maddenin 8 inci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; otopark alanlarının katlar alanına dâhil edilmeyeceği açıklanmıştır.

Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde, binaların bodrum katlarında yapılan ortak alan otoparkların; bütün cepheleri gömülü ise tamamının, tamamen gömülü değilse Otopark Yönetmeliği gereğince yapılması zorunlu otopark alanlarının 2 katı kadarının, %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulması gerektiği,

Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar ile Yönetmelikte belirtilen koşullarda bahçe mesafeleri içerisinde tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan ve tamamen gömülü olan ortak alan otoparkların tamamının, %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulması gerektiği,

Bodrum katlarda yapılan ve tamamen toprağa gömülü olmayan ortak alan zorunlu otopark alanlarının 2 katını aşan kısımları, bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan ortak alan otoparklar ile hangi katta yapılırsa yapılsın ortak alan olmayan tüm otoparkların ise %30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

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

Sayı : 11968226-045.01-E.14643
Konu : Görüş (Otopark, Emsal Hesabı, Bina
Yüksekliği, Bina Cephe Uzunluğu)
000093398/33241

04.12.2017

Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

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