

Sayı : 11968226-045.01-E.34992
Konu : Görüş (Emsal hesabı hk.) (000093398-19901)

11.04.2018

Sayın
Mehmet Akif Ersoy mh. 172 sk. No:6/A Kemalpaşa/İZMİR

İlgi : 16.02.2018 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile İzmir Kemalpaşa Belediyesine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda inşaat ruhsatı başvurusunda bulunulduğu, emsal hesabında % 30 luk kısmı aşan alanların emsale dahil edilip edilmeyeceğinin Yönetmelikte belirli olmadığı gerekçesi ile belediye tarafından % 30 luk alanlar ile kastedilen tüm alanların toplamının % 30 u aşamayacağı şeklinde uygulama yapıldığı, belediyenin uygulamasının doğru olmadığı, % 30'u aşan kısımların emsale dahil edilmesi gerektiği belirtilerek konuya ilişkin Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 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* kuralı getirilmiş, maddenin devamında % 30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici alanlar sıralanmış, 22 nci maddesi ile de % 30 emsal hesabı içinde kalmak kaydıyla katlar alanına dahil edilmeyecek kullanımlar ve şartları belirlenmiş,

21 inci maddesinin 1 inci fıkrasında "*Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen alanlar deyiminden; konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye, dinlenmeye veya ibadet etmeye ayrılan alanlar anlaşılır.*" hükmüne yer verilmiştir.

Bu kapsamda, 22 nci maddeye göre emsal hesabı yapıldığında %30 hesabına dahil olmak kaydıyla emsal harici alanların projesinde fazla yapılması nedeniyle %30 oranını aşması durumunda fazla yapılan kısmın emsale dahil edileceği, bir başka ifade ile parselin emsal alanının tamamının kullanılmadığı durumlarda %30'u aşan kısımların parselin emsal alanını geçmemek kaydıyla bu alana ilave edilebileceği hususu;

Bilgilerinize sunulur.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

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