



İzmir Şubesi

İzmir: 01.11.2017

Sayı: 04-17-1505

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 çalışmalarda çelişkiye düşülen ve uygulamada sorun oluşturan konulara açıklık getirilmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederiz.

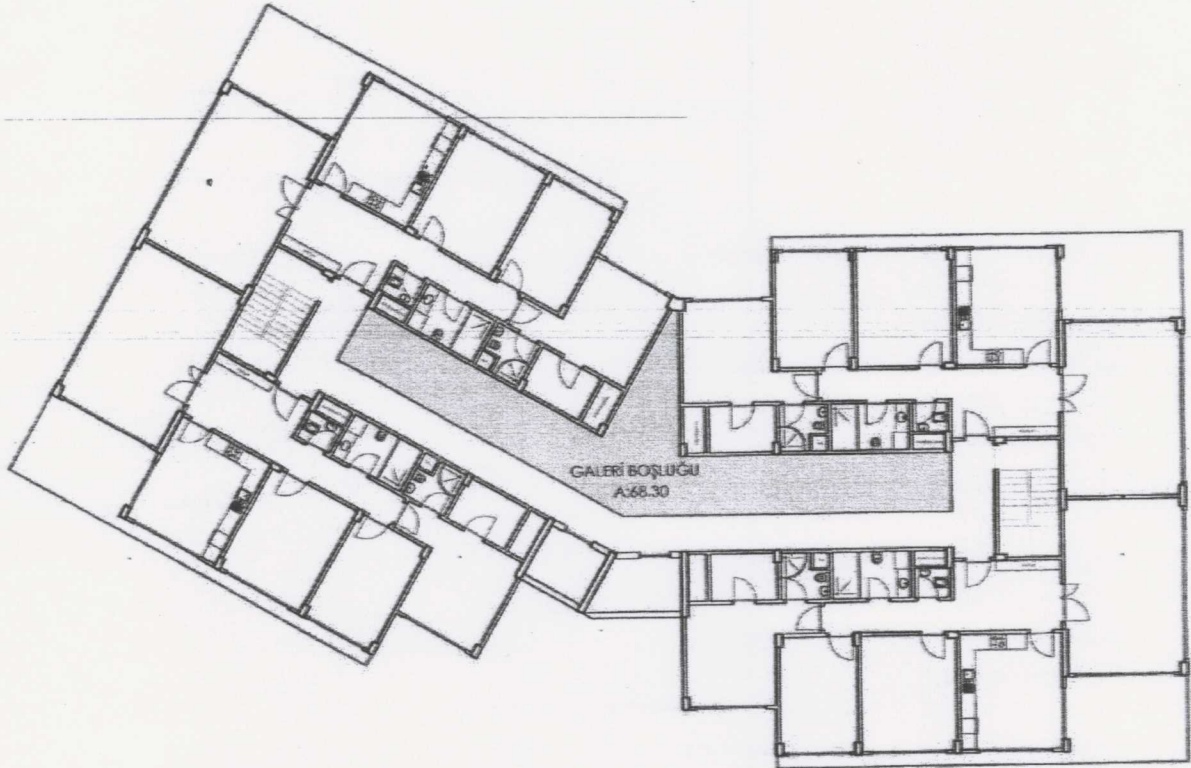
Saygılarımızla,



Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde çelişkiye düşülen veya uygulamada sorun oluşturan konular

Emsal hesabı konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 22'nin 1. Fıkrasında belirtilen galeri boşluğunun emsal hesabında, her katta yer alması durumunda tüm katlarda yer alan boşlukların toplamı mı yoksa tek katta bulunan boşluğun alanı mı emsale esas alanının %30'u ile sınırlanan alana dahil edilecektir? (Görsel)



Sayı : 11968226-045.01-E.913
Konu : Görüş (Emsal Hesabı-Galeri Boşluğu)
000093398/37874

24.01.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sok. No:9 Alsancak / İZMİR

İlgi : 01/11/2017 tarihli ve 04-17-1505 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazı eki ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 22 nci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen galeri boşluğunun emsal hesabında her katta yer alması durumunda tüm katlarda yer alan boşlukların toplamı mı yoksa tek katta bulunan boşluğun alanının mı emsale esas alanın %30’u ile sınırlanan alana dahil edileceği hususunda görüş talep edilmektedir.


Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 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.” hükmü yer almakta olup alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanının bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu açıklanmıştır.

22 nci maddesinin 1 inci fıkrasında, 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde atrium ve galeri boşluklarının katlar alanına dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda emsal hesabı yapılacak projede yer alan, boşluğun devam ettiği bütün katlardaki galeri boşluklarının tamamı ile 22 nci maddede belirtilen emsal harici diğer alanların toplamının, parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşmaması gerektiği,

Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanının %30 hesabına dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu, her katta asgari ölçüden fazla yapılan kısımın ise diğer kullanımlarla birlikte parselin emsale esas alanının % 30’u içerisinde kalmak kaydıyla emsal harici olduğu hususunda;

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-İmzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

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

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

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50