

Sayı : 11968226-045.01-E.14632  
Konu : Görüş (Görüş (Alışveriş  
Merkezlerinde Emsal Hesaplamaları)  
Dosya : 4213392064-32031

22.11.2017

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 12.10.2017 tarihli ve 50516134-622.02-722-4481/29968 sayılı yazınız ve eki.  
b) Tepekent Mimarlık'ın 11.10.2017 tarihli dilekçesi.

İlgi (a) yazı ile 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 5 inci maddesinin yedinci fıkrasında yer alan " *Büyükşehirlerde, alışveriş merkezlerine yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı vermeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir.*" hüküm kapsamında Belediyenize yapı ruhsatı için başvuru alan alışveriş merkezi projesinin incelenmesi aşamasında 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde anlaşılamayan bazı hususlarda, ilgi (a) yazınız eki ilgi (b) dilekçede de benzer konularda Bakanlık görüşümüz talep edilmektedir.

Sorularınıza aşağıda cevap verilmiş olup yazı içinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği "Yönetmelik" olarak anılmaktadır.

1-7) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri kapsamında;  
2 adet yangın merdiveni şartı aranan binalarda, normal merdivenin yangın merdiveni gereklerine uygun olarak düzenlenmesi ve yangın kaçış merdiveni olarak kullanılması durumunda; normal merdivenin taban alanına ve emsale dâhil olup olmadığı ile,

Yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki konutlarda korunumsuz normal merdivenin doğrudan emsal harici olarak kabul edilip edilemeyeceği hususlarında,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin;

5/8 maddesinde, *22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanlarının toplamının; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı, ancak; ...Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin... asgari ölçülerdeki alanının bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,*

20/8d maddesinde, *Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evinin taban alanına dâhil edilmeyeceği,*

22/11 maddesinde, *5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde... kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evinin katlar alanına dahil edilmeyeceği,*

hüküm altına alınmıştır.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (t) bendinde de "*Kaçış (Yangın) merdiveni*" yangın hâlinde ve diğer acil hâllerde

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

Evrak Doğrulama Kodu : BFSRLNPJGADJYDYBFIYM 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 50

Sayı : 11968226-045.01-E.14632  
Konu : Görüş (Görüş (Alışveriş  
Merkezlerinde Emsal Hesaplamaları)  
Dosya : 4213392064-32031

22.11.2017

*binadaki insanların emniyetli ve süratli olarak tahliyesi için kullanılabilen, yangına karşı korunumlu bir şekilde düzenlenen ve tabii zemin seviyesinde güvenli bir alana açılan merdiven olarak tanımlanmaktadır.*

Anılan hükümler kapsamında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan merdivenlerden yine Yönetmelik uyarınca korunumlu şekilde düzenlenmesi zorunlu olan yangın merdivenlerinin taban alanına ve emsal hesabına dâhil olmadığı.

Dolayısıyla anılan Yönetmelik uyarınca korunumlu olması zorunluluğu getirilmeyen normal merdivenin korunumlu yapılması halinde bu merdivenin ya da yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki konutlarda kaçış yolu olarak kabul edilen korunumsuz normal merdivenin taban alanına ve % 30 emsal hesabına dâhil olması gerektiği,

2) Yönetmeliğin emsal ve taban alanı ile ilgili olan maddelerinde belirtilen asgari alanların hangi kriterlere göre belirlenmesi gerektiği ayrıca yapıda bulunan tüm zorunlu yangın merdivenleri, yangın güvenlik holü ve yangın koridorlarının Yönetmeliğin 5/8 maddesi kapsamında emsal alanından düşülüp düşülmeyeceği hususlarında;

Yönetmeliğin emsal ve taban alanı ile ilgili maddelerinde belirtilen asgari alan ölçüleri; ilgili mevzuatında, standardında ya da bu Yönetmelikte belirtilen yapılması zorunlu minimum ölçüler olup, Yönetmeliğin 5/8 maddesi uyarınca Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik hollerinin 6m<sup>2</sup> sinin %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu,

3) Yönetmelikte yer alan iç bahçe tanımına göre iç bahçenin toprak zemine oturma şartının olup olmadığı ile zemin seviyesinde bodrum kat tavanından (bodrum kat AVM ye ait otopark) başlatılan iç bahçelerin taban alanı hesabına katılıp katılmayacağı hususunda,

Yönetmeliğin;

4/1hh maddesinde, "**İç bahçe**"; *Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkımlar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçe* olarak tanımlanmış,

20/8a maddesinde, *tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular ile iç bahçelerinin taban alanına dâhil edilmeyeceği* açıklanmıştır.

Anılan hükümler kapsamında iç bahçelerin toprak zemine oturmasının zorunlu olmadığı, zemin kat veya bodrum kattan başlatılabileceği, ancak taban alanına dâhil edilmemesi için tabii

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

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

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.14632  
Konu : Görüş (Görüş (Alışveriş  
Merkezlerinde Emsal Hesaplamaları)  
Dosya : 4213392064-32031

22.11.2017

zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesinde veya bu seviyenin altında yapılması gerektiği. dolayısıyla bodrum katında otopark vb. kullanım olan bir yapıda zemin kattan başlatılan iç bahçelerin taban alanına dâhil olduğu.

4-5) Zemin katta iç bahçe veya avlu olarak tanımlanan alanların dolaşım alanı ve bağımsız bölümlere giriş-çıkış alanı olarak kullanılıp kullanılmayacağı, bu alanlarda düşey sirkülasyon (yürüyen merdiven-asansör vb.) elemanlarının bulunup bulunamayacağı ile Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik kapsamında yapılması zorunlu olan sosyal ve kültürel etkinlik alanı, çocuk oyun alanı ve dinlenme alanlarının düzenlenip düzenlenemeyeceği hususlarında,

Yönetmeliğin 4/1hh ve 4/1g maddelerinde açıklanan iç bahçe ve avlu tanımlarında bu mekânlarda herhangi bir fonksiyonun yer alıp almayacağına dair hüküm yer almamakla birlikte konunun gerek alan büyüklüğü gerekse fonksiyonun gerekleri bakımından iç bahçe ve avlu kullanımını ortadan kaldırmayacak şekilde emsal ve taban alanı koşulları da dikkate alınarak mimari projesine göre gerekirse Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğin uygulayıcısı ve yürütücüsü olan Gümrük ve Ticaret Bakanlığından görüş alınmak suretiyle ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

6) İç bahçe ve avlularda bina boyunca devam eden boşlukların Yönetmeliğin 5/8 madde hükümleri kapsamında doğrudan emsal harici alan olarak kabul edilip edilemeyeceği hususunda,

Yönetmeliğin;

4/e maddesinde, "Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı,yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri" olarak ,

4/hh maddesinde, "İç bahçe: Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkıntılar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçe" olarak tanımlanmış,

5/8 maddesinde, "22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; ... alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı...bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir",

20/8a maddesinde, "Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular ile iç bahçelerin taban alanına dâhil edilmeyeceği",

22/1a maddesinde, "5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; taban alanına dâhil edilmeyen kullanımların katlar alanına dâhil edilmeyeceği",

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

Sayı : 11968226-045.01-E.14632  
Konu : Görüş (Görüş (Alışveriş  
Merkezlerinde Emsal Hesaplamaları)  
Dosya : 4213392064-32031

22.11.2017

hükümlerine yer verilmiştir.

Anılan hükümler kapsamında alışveriş merkezlerinde yapılan iç bahçe ve avluların bina boyunca devam eden üst katlardaki boşluklarının % 30 emsal hesabına katılmaksızın emsal harici olduğu, bu alanların tabii veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki kısımlarının Yönetmeliğin 22/1a maddesi kapsamında %30 emsal hesabına dâhil edilmesi gerektiği,

8) Alışveriş merkezinde yapılacak tuvalet sayısının Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte belirlenen kullanıcı sayısına göre belirlenmesi durumunda oldukça fazla sayıda tuvalet gerekeceği belirtilerek kişi sayılarının belirlenmesinde hangi standartlara uyulması gerektiği hususunda,

Yönetmeliğin tuvaletlerle ilgili 48 inci maddesinde *yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere: iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için en az birer adet tuvalet yapılmasının zorunlu olduğu* hüküm altına alınmış olmakla birlikte toplam kullanıcı sayısının hangi mekânlarda kaç kişi olması gerektiği anılan Yönetmelikle belirlenmemiştir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Ek-5/A Kullanıcı Yükü Katsayısı Tablosuna göre hesaplanan kişi sayısının yangın tedbirleri açısından dikkate alınması gerekli bir değer olduğu, alışveriş merkezlerindeki çalışan ve kullanıcının sosyal ve günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik mekânların alan, sayı vb. bakımından belirlenmesine esas toplam kişi sayısının varsa ilgili mevzuat ya da standartlara göre belirlenmesi gerektiği değerlendirilmekle birlikte, Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik kapsamında Gümrük ve Ticaret Bakanlığından görüş alınarak uygulama yapılmasının uygun olacağı,

9) İç bahçe ve avluya açık çıkma yapılması durumunda açık çıkmanın altında kalan kısımların veya yapılar arasını birbirine bağlayan köprüler yapılması halinde köprülerin zemin izdüşümlerinin taban alanı veya emsal alanına dâhil edilip edilmeyeceği hususlarında;

Yönetmeliğin;

4/bbbb maddesinde, *"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,*

4/cccc maddesinde, *"Taban alanı kat sayısı (TAKS)"< /strong> 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.)*

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

Sayı : 11968226-045.01-E.14632  
Konu : Görüş (Görüş (Alışveriş  
Merkezlerinde Emsal Hesaplamaları)  
Dosya : 4213392064-32031

22.11.2017

4/1s maddesinde, “*çıkma*” Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, açık veya kapalı olan, derinliği uygulama imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen yapı elemanları,

olarak tanımlanmış ve,

22/11 maddesinde, “5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;... balkonlar ve açık çıkmalar, ...kat hollerinin...katlar alanına dahil edilmeyeceği”,


41/2 maddesinde, açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesinin en az 2.40 metre olmak zorunda olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Anılan hükümler kapsamında taban alanına tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum kat veya zemin kat seviyesinde zemine oturan alanların dâhil olduğu, dolayısıyla imar planında aksine bir hüküm yoksa Yönetmelikte tanımlı şekliyle yapılan açık çıkmaların içine açıldığı mekanın (iç bahçe, avlu vb.) zemininden itibaren en az 2.40 metre mesafede yapılmak kaydıyla taban alanına dâhil olmadığı ancak %30 emsal hesabına dâhil edilmesi gerektiği, mekanları birbirine bağlayan köprülere ilişkin Yönetmelikte herhangi bir düzenleme yer almamakla birlikte varsa ilgili mevzuat ve standartlarına uygun olarak yapılan ve içine açıldığı mekanın (iç bahçe, avlu vb.) zemin seviyesinden yüksekte olan köprülerin taban alanına dâhil olmadığı, bu mekanların Yönetmeliğin 4/pp maddesinde tanımlı kat holü (ortak alan niteliğinde ara dolaşım yolları) işlevi gördüğü değerlendirilerek %30 emsal hesabına dâhil edilmesi gerektiği

hususlarında;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-izimdir

Yasin KALEM  
Bakan a.  
Genel Müdür

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