



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı :39860970-045.01-E.15224  
Konu :Görüş (Emsal) (000093398)

01.12.2017

SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
/ İSTANBUL

- İlgi : a) 16/10/2017 tarih ve E.532946 sayılı yazınız.  
b) 16/10/2017 tarih ve E.532855 sayılı yazınız.  
c) 16/10/2017 tarih ve E.532911 sayılı yazınız.  
ç) 16/10/2017 tarih ve E.533037 sayılı yazınız.  
d) 20/10/2017 tarih ve E.535268 sayılı yazınız.

Bakanlığımıza iletilen ilgi (a) yazıda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin sekizinci fıkrası, 20'nci maddesinin sekizinci fıkrası ile 22'nci maddelerine atıfta bulunularak, yangın merdivenlerinin minimum alanlarının 5'inci madde kapsamında emsalden mi düşüleceği veya 22'nci maddesi kapsamında %30 emsal hesabına mı dahil edilmesi gerektiği ayrıca tek merdivenli binalarda bu merdivenin kaçış merdiveni olarak kullanıldığından 5'inci madde kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği ve TAKS hesabına dahil edilip edilmeyeceği,

İlgi (b) yazıda, çatı piyesinin önünde yer alan çatı piyesine ait çatı teraslarının 22'inci maddede belirtilen kat terası olarak değerlendirilerek %30 emsal hesabına mı dahil edileceği yoksa kısmi teras çatı olarak değerlendirilerek 5'inci madde kapsamında tamamının mı emsalden düşüleceği,

İlgi (c) yazıda, Yönetmeliğin 22'nci maddesi kapsamında %30 emsal hesabı dahilinde değerlendirilen hava bacaları, ışıklıklar ve şaftların minimum alanlarının düşülerek geri kalanlarının mı emsale dahil edileceği, yoksa belirlenen minimum alanlardan büyük olsa dahi tamamının mı %30 emsal hesabına dahil edileceği,

İlgi (ç) yazıda, emsalden düşülecek alanlar incelendiğinde; yapı içinde yer alan galeri boşluklarının (bağımsız bölüm villalarının salonu üzerinde, apartman binalarının zemin katta yer alan iç bahçelerinin üzerinde veya sanayi binaları içerisinde teknolojik gereklilik sebebi ile kısmen yapılan) yer almadığı görüldüğünden, galeri boşluklarının emsale dahil edilip edilmeyeceği,

İlgi (d) yazıda ise, depolama, sanayi alanlarında yapılacak olan imalathane, atölye, depo vb. yapılarda teknolojik ve mekanik bakımdan yapılması zorunlu olan galeri boşluklarının Yönetmeliğin 5'inci maddesi kapsamında emsalden düşülüp düşülmeyeceği hususlarında, uygulamaya esas Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Konuya ilişkin sorular aşağıda sırasıyla cevaplanmış olup, ilgi (a) yazı konusu yangın merdiveni ile normal merdivenin emsal ve TAKS hesabına ilişkin;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin sekizinci fıkrasında, "...Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari

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

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ayşe Mehpere ATLI  
Mimar  
Telefon No: (312) 410 79 50





Sayı :39860970-045.01-E.15224  
Konu :Görüş (Emsal) (000093398)

01.12.2017

ölçülerdeki alanı... bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.” hükmü yer almaktadır. Buna göre, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin asgari ölçüdeki alanının emsal harici tutulması, kaçış merdiveni olarak kullanılan tek merdivenli binalarda yer alan normal merdivenin ise Yönetmeliğin 22’nci maddesi kapsamında %30 emsal hesabına dahil edilmek suretiyle yapılması gerektiği,

Ayrıca 20’nci maddesinin (8) nolu bendinin (d) fıkrasında; 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 alındığından, tek merdivenli binalarda kaçış merdiveni olarak kullanılan normal merdivenin taban alanına dahil edilmesi gerektiği,

İlgi (b) yazı konusu çatı piyeslerine ait çatı teraslarının emsal hesabına ilişkin; Yönetmeliğin 5’inci maddesinin sekizinci fıkrasında emsal hesabına dahil edilmeden direk düşülecek alanlar içinde “*son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar*” sayıldığından, çatı piyesine ait çatı teraslarının 22’inci madde kapsamında %30 emsal hesabına dahil edilmek suretiyle yapılması gerektiği,

İlgi (c) yazı konusu hava bacaları, ışıklıklar ve şaftların emsal hesabına ilişkin; aynı fıkarda, “...*binaların bodrum katlarında yapılan, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar...ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları*” nın emsal harici tutulduğu belirtildiğinden, buna göre asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları ve şaftların su basman seviyesinin üzerinde kalan kısımlarının %30 emsal hesabına dahil edilmek suretiyle yapılması gerektiği,

İlgi (ç) yazı konusu galeri boşluklarının emsal hesabına ilişkin; Yönetmeliğin 4’üncü maddesinin (cc) bendinde galeri boşluğu, “*bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşluklar*” şeklinde tanımlanmış olup; yapı içinde yer alan galeri boşluklarının, Yönetmeliğin 22’nci maddesinin (d) fıkrasında belirtilen “*atrium ve galeri boşlukları*” kapsamında kalarak %30 emsal hesabına konu edilmesi gerektiği,

İlgi (d) yazı konusu depolama, sanayi alanlarında yapılacak olan imalathane, atölye, depo vb. yapılarda yapılacak galeri boşluklarının emsal hesabına ilişkin; Yönetmeliğin 4’üncü maddesinin birinci fıkrasının (jjjj) bendinde umumi bina, “*Resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı, alışveriş merkezi gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark, akaryakıt istasyonu, şehirlerarası dinlenme tesisleri, ulaştırma istasyonları ve buna benzer umumun kullanımına mahsus binalar*” olarak tanımlanmış olmakla birlikte, 5’inci maddesinin sekizinci fıkrasında emsal harici tutulan alanlar içerisinde “...*konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda*

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

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Ayşe Mehpare ATLI  
Mimar  
Telefon No:(312) 410 79 50



maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde umumi bina, "Resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gün salonu gibi eğlence yapıları, otel, yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı, alışveriş merkezi yapıları, spor tesisleri, genel otopark, akaryakıt istasyonu, şehirlerarası dinlenme tesisleri, ulaştırma istasyonları ve buna benzer umumun kullanımına mahsus binalar" olarak tanımlanmış olmakla birlikte, 5'inci maddesinin sekizinci fıkrasında emsal harici tutulan alanlar içerisinde "...konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden **umumi yapılarda**

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

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ayşe Mehpere ATLI  
Mimar  
Telefon No: (312) 410 79 50

2 / 3



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-045.01-E.15224  
Konu : Görüş (Emsal) (000093398)

01.12.2017

*düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar*" belirtilmiş; umumi bina tanımı içerisinde kalmayan sanayi alanlarında yapılacak olan imalathane, atölye, depo vb. kullanımlara ait olan galeri boşluklarının anılan madde kapsamında değerlendirilemeyeceği ve %30 emsal hesabına konu edilmesi gerektiği hususunda;

Gereğini ve 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.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ayşe Mehpere ATLI  
Mimar  
Telefon No: (312) 410 79 50

3 / 3