

### **Emsale girmeyen alanlar nelerdir?**

Bir arsanın üzerine yapılacak olan inşaatın kesin sınırlarını belirlemek için emsal hesabı yapılıyor. Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına olan oranından elde ediliyor. Emsal (KAKS) kat alanı sayısı anlamına geliyor.

### **Emsal alan oranları;**

Emsal alan oranları 0.20 – 0.30 – 0.40 – 1.0 – 1.5 – 2.0 – 2.07 – 2.5 – 3.0 arasında değişkenlik gösteriyor. Emsale dahil olmayan alanlar Planlı alanlar tıp imar yönetmeliğinde açıklanıyor. Emsale girmeyen alanlar nelerdir?

### **Madde 16**

- Katlar alanına;
  - Kanopiler,
  - Giriş saçakları,
  - Avlular,
  - Güneş, rüzgâr, yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemine oturan teraslar,
  - Çatı terasları ve çatı bahçeleri,
  - Temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağlı olmayan binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar,
  - Bahçe ve istinat duvarları,
  - Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m<sup>2</sup>'si,
  - Bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m<sup>2</sup>'si,
  - Sığımlar ve ortak alan olarak ayrılan otoparklar,
  - Asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları,
  - Yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları,
  - Kazan dairesi,
  - Teshin merkezi,
  - Bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
  - Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan; ortak alan veya binaya ait jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,
  - Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,
  - Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık; sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler,
  - Mescit,
- Ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kısımları,
- Bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları,

yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m<sup>2</sup>'si, dahil edilmiyor.

**Taban alanı nasıl bulunur?**

Uygulama imar planında emsal verilmeyen alanlarda, planda verilen veya yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılması ile bulunuyor.

Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz. Emsale konu edilmeyen mekanlar proje değişikliği ile imar planındaki veya yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemiyor.

Emsal alanına girebilmesi için toprağın altında kalmaması ve imar planına uygun olması gerekiyor. Yukarıda ki madde de yer aldığı gibi toprak altında kalan ve imar planına uygun olmayan kısımlar emsal alanına giremiyor.