



İmar Mevzuatında "Emsal Harici" Karmaşası: Madde 5 (8) Analizi

Mimari projelerde alan kazanımı ve yasal sınırlar arasındaki ince çizgiye dair derinlemesine teknik inceleme.

Türkiye'deki yapılaşma rejiminin temel taşı olan **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği**, emsal hesabını (KAKS) belirlerken mimarlara belirli "bonus" alanlar tanır. Ancak, bu alanların kullanımı iki ana gruba ayrılır: **%30 sınırına tabi olanlar** ve **bu sınırdan tamamen muaf olanlar**. 2025 yılına gelindiğinde, deprem güvenliği ve sosyal donatı ihtiyaçları doğrultusunda bu muafiyetlerin kapsamı oldukça genişlemiştir.



Emsal Harici Alan Hiyerarşisi

Aşağıdaki şema, projenizdeki alanların emsal hesabına nasıl dahil edildiğini özetler:



%30 Sınırına Tabi

İdarelerin yönetmelikleriyle getirilen tüm emsal harici alanlar bu havuzda toplanır.

Örn: Balkonlar, kat bahçeleri, tesisat galerileri (idarece belirlenenler).



%30 Hesabına Dahil Olmayanlar

Yönetmeliğin 5(8) maddesinde sayılan, doğrudan "tam muaf" kabul edilen alanlar.

Örn: Sığınak, otopark, yangın merdiveni, deprem katı.



Kanun ve Yönetmelik Çerçevesi

Yönetmeliğin 8. fıkrası uyarınca, aşağıdaki alanlar **parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşamaz** denilse de, "Ancak" ibaresiyle başlayan uzun bir muafiyet listesi bulunmaktadır.

"Ancak; yangın merdivenleri, sığınaklar, zorunlu otoparkların 2 katı, deprem yalıtım katları ve belirli metrekairelerdeki sosyal alanlar bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir."

Kategori	Teknik Detay ve Kanuni Dayanak	Yasal Muafiyet
Otopark	Binaların bodrum katlarında yapılan zorunlu otopark alanları.	Zorunlu alanın 2 katına kadar TAM MUAF
Deprem Yalıtım Katı	İç yüksekliği 1.40 metreyi aşmayan, sadece yalıtım birimleri için ayrılan kat.	Sınır gözetmeksizin TAM MUAF
Mescit / Sosyal Alan	Ortak alan niteliğindeki mescitler.	Konutta 150m ² , Konut Dışı 300m ² MUAF
Bakımevi / Sağlık	Konut parsellerinde yapılan gündüz bakımevleri (2025 Güncellemesi).	İlk 150 m ² TAM MUAF

Uygulama Örneği: Emsal Hesabı Nasıl Yapılır?

Vaka Analizi: 1000 m² büyüklüğünde bir parselimiz olsun. Emsal (KAKS): 1.50.

- Net Emsal Alanı:** $1000 \times 1.50 = 1500 \text{ m}^2$
- %30 Bonus Hakkı:** $1500 \times 0.30 = 450 \text{ m}^2$
- Toplam İnşaat Alanı (Sınır dahilindeki):** 1950 m²
- Ekstra (Sınır Dışı):** Bu 1950 m² üzerine; sığınak, zorunlu otoparkın 2 katı ve yangın merdiveni alanlarını hiçbir sınıra takılmadan ekleyebilirsiniz.

Sonuç: Doğru bir planlama ile 1000 m² arsada fiili kapalı alan kullanımı 2500 m² üzerine çıkabilmektedir.

🚩 Mimarların Dikkat Etmesi Gereken 3 Kritik Kural

1. **Tamamen Gömülü Bodrumlar:** Otopark alanlarının tam muaf olması için bütün cephelerinin tamamen gömülü olması ve ortak alan niteliği taşıması şarttır.
2. **Teras Çatılar:** Son katın üzerindeki, herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğindeki teras çatılar %30 hesabına girmez.
3. **Şaft ve Bacalar:** Tesisat alanları ve bacalar, ilgili standartlara göre hesap edilen "asgari" alanları kadar muaftır. Bu alanların ticari depolama gibi kullanılması ruhsat iptal sebebidir.

Teknik Çizelgeyi İndirin

Ruhsat aşamasında belediye kontrol listesi olarak kullanabileceğiniz PDF dökümanı.

 **PDF Rehberi**
İndir

Etiketler: [#İmarYönetmeliği](#) [#EmsalHesabı](#) [#MimariProje](#) [#imarxTeknik](#) [#MevzuatAnalizi](#)