



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

Sayı : E-11968226-045.01-1890094

05.10.2021

Konu : Balkonların emsal hesabı hk.  
(1665205-1665210)

TMMOB MİMARLAR ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİNE  
Yaşar Kemal cd. Kalender Center Kat:6 No:10 DİYARBAKIR

Tarih <u>13.10.2021</u>			
Gelen Evrak No. <u>575</u>			
Dağıtım	Gereği	Bilgi	Paraf
Not			
belediyelerce farklı emsal hesabının ne			

İlgi : a) 21.09.2021 tarihli 21/546 sayılı yazınız ve eki.  
b) 20.09.2021 tarihli 21/544 sayılı yazınız.

İlgi (a) ve (b) yazılarınız ile örnek balkon tasarımları gönderilerek belediyelerce farklı uygulama yapılmaması adına söz konusu tasarımlar üzerinden balkonların emsal hesabının ne şekilde yapılacağı hususunda Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4/1/(1) maddesinde, "Balkon: Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanları" olarak,

4/1/(s) 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 elemanlarını" olarak tanımlanmış olup,

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..." hükmü,

22/1 maddesinde, "5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;... (1) Bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi ile açık havuzlar, katlar alanına dâhil edilmez." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, bağımsız bölüm net alanının %20 'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonların %30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği, açık çıkma şartlarını taşıma ibaresinden, kapalı mekan oluşturulmaksızın çıkma özelliklerini taşıyacak olan, en az bir ucu (bir köşesi) serbest, mesnetli olan, en az bir dış cephesi açık balkonların anlaşılması gerektiği,

Tüm köşeleri kolonlara oturan ve konsol olmayan kullanımların açık çıkma şartlarını sağlamaması nedeniyle emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği,

Bir kısmı kolon hattında kalıp, bir kısmı konsol olan kullanımların; kolon hattı içerisinde kalan kısımlarının çıkma koşullarını sağlamaması nedeniyle emsal hesabına dahil olduğu, kolon

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A3CE0894-62B2-4932-8B6E-A12F93666544  
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA  
Telefon No

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için:Hülya EŞKİ  
Şehir Plancısı  
Telefon No:(312) 410 79 30



Belgegeçer No :

hattı dışında kalan konsol olan kullanımların ise bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla parselin toplam emsale esas alanının % 30'u dahilinde emsal harici olduğu,

Bakanlığımızın proje inceleme gibi bir görevinin bulunmadığı, proje incelenmesi ve uygun bulunduğu takdirde onaylanması görev ve sorumluluğu ruhsatı düzenleyecek idareye ait olduğundan balkonların emsal hesabının projesi üzerinden ilgili idaresince anılan mevzuat hükümleri ve açıklamalarımız kapsamında yapılması gerektiği, hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Hidayet UYSAL  
Bakan a.  
Genel Müdür Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A3CE0894-62B2-4932-8B6E-A12F93666544

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

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

Telefon No :

Belgegeçer No :

Bilgi için:Hülya EŞKİ

Şehir Plancısı

Telefon No:(312) 410 79 30

