

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Yüksek Fen Kurulu Başkanlığı

Sayı : B.09.0.YFK.0.00.
Konu: Yapı Sınıf ve Grubu

410/99-1380

- 5 Kasım 2009

.....KURUMU BAŞKANLIĞINA
(..... Genel Müdürlüğü)

İlgi : 09.10.2009 tarih ve 73-309/3-12654443 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla; 19.03.2009 tarihli, 27174 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “2009 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri” listesinde, yüksekliği 50.50 m’yi aşan yapıların V. Sınıf (A) grubunda, yapının yol kotu alt yüksekliği ile yol kotu üst yüksekliğinin toplanması suretiyle bina yüksekliğinin 50.50 m’nin üzerine çıktığından bahisle tereddüte düşüldüğü belirtilerek yol kotu altında kalan yükseklik çıkarıldığında bina yüksekliği 50.50m’nin altında kalan yapıların hangi sınıf ve grubunda değerlendirilmesi hususunda görüş istenilmektedir.

Konu, Yüksek Fen Kurulunda incelenmiştir.

Bilindiği üzere; “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim maliyetleri Hakkında Tebliğ” Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereği proje hizmetlerine esas olmak üzere her yıl Bakanlığımızca yayınlanmaktadır.

Söz konusu tebliğ her ne kadar mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılmak üzere çıkartılmakta ise de, gerek imar mevzuatı ve yapı denetim mevzuatı ve gerekse sosyal sigortalar mevzuatı gereği kullanılmaktadır.

İlgi yazınızda, bazı yapı ruhsatlarında yapının yol kotu alt yüksekliği ile yol kotu üst yüksekliği toplandığında 50.50 m’nin üzerine çıktığı ifade edilmektedir ki; ruhsat düzenleyen ilgili idareler, (İl Özel İdaresi, Belediyeler ve Organize Sanayi Bölgesi Müdürlükleri) 30.01.2007 tarih ve 26419 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standart Tebliğ” eki olarak tadil edilerek yürürlüğe konan TS 8737 yapı ruhsatı ile TS 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesini, standard formunda yapılan açıklamalara uygun olarak düzenlemek zorundadırlar.

Yapı Ruhsatı formu ve açıklamalar incelendiğinde, Yapı ile ilgili özellikler başlıklı bölümde yer alan 66. ve 70. bölümler için varsa ilave ve kat ilaveleri ile birlikte yapının yol kotu altında ve üstünde kalan toplam kat adedi ve toplam yüksekliğinin kaydedileceği, 66. Bölüm, 64. ve 65. bölümlerin toplamına, 70. bölüm, 68. ve 69. bölümlerin toplamına eşit olacağı açıklanmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesinde de aynı açıklamalar yer almaktadır.

İmar mevzuatında “Yapı İnşaat Alanı” ışıklıklar hariç bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanı olarak tanımlanmıştır.

Dolayısıyla, uygulamalarda yapı yüksekliği; yol kotu altında kalan (yani ± 0.00 kotu altında kalan) kat veya katlar ile, yol kotu üstünde kalan (yani ± 0.00 kotu üzerinde bulunan) katların toplamıdır.

Bu nedenle, yukarıda da belirtildiği üzere incelemelerinizde, yol kotu altında ve üstünde kalan toplam kat adedi ve toplam yüksekliğin dikkate alınması gerekmekte olup, yüksekliği 50.50 m’yi aşan yapıların kullanım amacı ne olursa olsun 5. sınıf A grubunda değerlendirilmelidir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Fuat ARABACI
Bakan a.
Kurul Başkanı V.
İmza