

BİNA ENERJİ PERFORMANSI (BEP) ve ISI YALITIM YÖNETMELİĞİ/MANTOLAMA VB KONULARDA SIKÇA SORULAN SORULAR ve CEVAPLARI

SORU

Mevcut bina ve yeni bina tanımı birçok yerde geçiyor. Hepsi aynı tarihi mi işaret ediyor?

CEVAP : Yeni bina ve mevcut bina tanımları için milat olarak referans alınabilecek tarihler “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” uygulamaları , “Enerji Kimlik Belgesi” uygulaması ve 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” 7.1.c maddesi için farklılıklar göstermektedir.

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” uygulamaları için bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih olan 05.12.2009 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, öncesinde yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilir.

“Enerji Kimlik Belgesi” uygulaması için -*Yönetmeliğin Geçici 4üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince*- 01.01.2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmelidir.

5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” 7.1.c maddesi için yani ısı ölçüm ekipmanlarının proje aşamasında tasarlanarak inşaat aşamasında monte edilmesi için bu kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 02.05.2007 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, öncesinde yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmelidir.

Dolayısıyla her bir kanun ve yönetmelik ve hatta yönetmelik içi uygulamalar için işaret edilen mevcut bina ve yeni bina tanımlarındaki tarihler aynı günü işaret etmemektedir.



SORU

Binalarda ısı yalıtımı yapılması ile ilgili ülkemizdeki gelişim süreci nedir? Her binada ısı yalıtımı yapılmış mıdır? Binamızın durumunu nasıl değerlendirebiliriz?

CEVAP: Binalarda ısı yalıtımı yapılması ile ilgili yönetmelikler sırası ile 08.05.2000 tarih ve 24043 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği”, 09.10.2008 tarih ve 27019 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği” ve son olarak 05.12.2008 tarih ve 27075 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”dir.

Binalarda ısı yalıtımı yapılmasına dair zorunluluk 08.05.2000 tarihli “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği” ile başlamış olup 14.06.2000 tarihine kadar inşaat ruhsatı alınmış özel binalarda ısı yalıtımı yapılmasına dair bir zorunluluk bulunmamakta idi.

Binaların inşaat ruhsatı alınma tarihlerinde hangi yönetmeliğin yürürlükte olduğu dikkate alınarak binaların ısı yalıtımı veya enerji performansı yönünden durumu değerlendirilebilir?

SORU

Yeni yapılacak olan ve toplam kullanım alanı iki bin metrekarenin üzerinde olan bir binanın alt katları işyeri olarak projelendirilmiş. Bağımsız bölümlerin kullanım saatlerinin ve amaçlarının farklı olması sebebiyle acaba ısıtma sisteminin bireysel olarak projelendirilip inşa edilmesi mümkün müdür?

CEVAP: “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” kapsamında binanın bazı bağımsız bölümlerinin ticari bazılarınınınsa konut amaçlı kullanılacak olması nedeniyle kullanım saatlerinin ve amaçlarının birbiriyle örtüşmemesi durumu öngörülmemiştir.

İlgili idarelere bu yönde gelen ısıtma sisteminin değişikliği ile ilgili taleplerin olumlu cevaplandırılmaması gerekmektedir.

SORU

Toplam kullanım alanı iki bin metrekare üzerinde olan ticari amaçlı binamızın merkezi ısıtma sistemini hem ısıtma hem soğutma yani VRF, VRV olarak projelendirebilir miyiz?

CEVAP:Yönetmelikte bunu engelleyen bir hüküm bulunmamaktadır.

Özellikle sıcak iklim bölgesindeki binalar bu şekilde projelendirilebilir.



SORU

“Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğinde depo türü kısımların yönetmelik kapsamında olmadığından bahsediliyor. Projelendirme yaparken binanın alt kısmında bulunan depo kısımları için yönetmelik hükümlerini işletmeyecek miyiz?

CEVAP: Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nin 2nci maddesinin ikinci fıkrasında:

“Sanayi alanlarında üretim faaliyetleri yürütülen binalar, planlanan kullanım süresi iki yıldan az olan binalar, toplam kullanım alanı elli metrekarenin altında olan binalar, seralar, atölyeler ve münferit olarak inşa edilen ve ısıtılmasına ve soğutulmasına gerek duyulmayan depo, cephanelik, ardiye, ahır, ağıl gibi binalar bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır.” ifadesinde münferit olarak inşa edilen ibaresinin olması sebebiyle konutlar ile işyerleri arasında yeterli yalıtım koşullarının sağlanmış olsa dahi bahsedilen depo türü bölümlerin yönetmelik dışı kalması mümkün değildir.

Zaten yönetmeliğin 9uncu maddesinin beşinci fıkrasında “Binanın bağımsız bölümleri arasındaki duvar, taban ve tavan gibi yapı elemanlarında, R direnci en az 0,80 m² K/W olacak şekilde yalıtım uygulanır.” denmekte olup ısı yalıtımı ile ilgili olarak alınması gereken tedbir belirtilmektedir.

SORU

Çevre/Endüstri/Maden/Fizik/Kimya mühendisiyim gerekli şartları sağlarsam ben de Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olabilir miyim?

CEVAP : Yönetmelik gereğince Enerji Kimlik Belgesi uzmanları bina tasarımında görev alan meslek disiplinlerinden (mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi, elektronik mühendisi, elektrik elektronik mühendisi) olmalıdır. Bunun dışındaki mühendislik disiplinine mensup olanlar Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olamazlar.

SORU

İki bin metrekare eşik değeri 634 sayılı “Kat mülkiyeti Kanun’unda” toplam inşaat alanı, yönetmelikte toplam kullanım alanı olarak geçiyor. Uygulamada bazen karışıklık yaşanabiliyor. Bu alanlar aynı değeri mi işaret ediyor?

CEVAP : Toplam kullanım alanı ve toplam inşaat alanı aynı değerler değildir.

Toplam inşaat alanı 15.08.2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan TS 10970 yapı kullanma izin belgesi formunun 66ncı kutucuğunda yer alan değerdir.

Toplam kullanım alanı ise “Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğinde tanımı yapılan ve ayrıca proje üzerinden hesaplanması gereken toplam inşaat alanı değerinden daha düşük bir değerdir.

Toplam inşaat alanı: bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen tüm katlarından ışıksız boşluklarının çıkarılmasıyla elde edilen alanlar toplamıdır.

Toplam kullanım alanı: Binanın inşa edilen ve kullanılabilen tüm bölümlerinin; duvarlar, kolonlar, ışıksız boşluklar, giriş holleri, açık çıkmalar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri ve katları, ticari amaçlı olmayan ve binanın kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, tabii zemin terasları, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor dairesi çıktıktan sonraki alanıdır.

SORU

Önemli tadilat geçiren binalar “Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğinin tüm hükümlerini sağlamak zorunda mıdır? Binamızın toplam kullanım alanı iki bin metrekarenin üzerinde ve bireysel sistemle ısıtılan yönetmelikte tanımlı mevcut bir bina. Önemli tadilat geçirdik. Binamızın ısıtma sistemini merkezi sisteme çevirmek zorunda mıyız?

CEVAP : Binada cephe, mekanik ve elektrik tesisatı gibi enerji tüketimini etkileyen konularla ilgili toplam tadilat maliyetinin, binanın emlak vergisine esas değerinin %25’ini aştığı tadilatlar yönetmelikte önemli tadilat olarak tanımlanmış olup yönetmeliğin 5inci maddesinin (Değişik: RG-1/4/2010-27539) birinci fıkrasında “Yeni bina tasarımında, mevcut binaların proje değişikliği gerektiren önemli tadilat projelerinde, mekanik ve elektrik tesisat değişikliklerinde binanın özelliklerine göre bu Yönetmelikte öngörülen esaslar göz önüne alınır.” denmektedir.

Önemli tadilat geçiren binalar özelliklerine göre yönetmelik hükümlerini sağlamalıdır.

Önemli tadilat geçiren mevcut bina yeni bina özelliği kazanmayacağı için yeni binalar için yönetmelikte öngörülen ısıtma sistemi merkezi olmalıdır şartını sağlaması gerekmemektedir.

SORU

Binama mantolama yaptırmak zorunda mıyım?

CEVAP : Halk arasında mantolama tabir edilen uygulama yönetmeliklerimizde adı geçen bir uygulama olmadığı gibi kamuoyunda sanki enerji performansının bızafih kendisiymiş gibi bir algılama vardır. Bu yanlış algıya sebep bu işi yapan kesimlerin toplumda oluşturmaya çalıştığı kanı ve bilgi eksikliğidir.

Binasında enerji performansını iyileştirme yönünde bir faaliyette bulunmak isteyenlerin tercihan yetkilendirilmesi Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü’nce yapılan Enerji Verimliliği Danışmanlık şirketlerinden birisiyle irtibata geçmesi, enerji performansı ile ilgili faaliyetlerin konusunda uzman ve lisans sahibi kişiler marifetiyle yaptırılmaması durumunda enerji performansı ile ilgili olarak hedeflenen ve tatmin edebilecek sonuçlara ulaşamayabileceği ihtimali göz ardı edilmemelidir.

Zorunlu olan husus mantolama yaptırmak değil 02.05.2017 tarihi itibarıyla mevcut-yeni tüm binaların enerji kimlik belgelerini almış olmalarıdır.

SORU

Binamın Enerji Kimlik Belgesini ne zaman ve kimlerden almalıyım?

CEVAP : Mevcut binalar 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” Geçici 6ncı maddesinin ikinci fıkrası gereğince 02.05.2017 tarihine kadar, yeni binalar ise yönetmeliğin Geçici 4üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince 01.01.2011 tarihinden itibaren Enerji Kimlik Belgesi almak zorundadır.

Mevcut binalar için Enerji Kimlik Belgesi düzenleme yetkisi yetkilendirilmesi Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’na bağlı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü tarafından yapılan Enerji Verimliliği Danışmanlık şirketlerinin sorumluluğundadır.

Yeni binalar için bu belge Enerji Kimlik Belgesi Uzmanlarınca hazırlanmakta olup yapı kullanım izin belgesi aşamasında ilgili idarelerce istendiğinden yeni bina sahibi vatandaşlarımızın yapması gereken ekstra bir işlem bulunmamaktadır.

**SORU**

Binamızın enerji performansını artırmak için Bakanlığımızca gerçekleştirilen hibe, teşvik, düşük faizli kredi vb. uygulamaları var mıdır?

CEVAP : Bakanlığımızca bu yönde gerçekleştirilen iktisadi bir eylem bulunmamaktadır.

SORU

Yeni bina için Enerji Kimlik Belgesini mutlaka o binanın tasarımında görev alan proje müelliflerinden biri mi gerçekleştirmek durumundadır?

CEVAP : Yönetmeliğin 4üncü maddesinin birinci fıkrasının j bendinde:

“ (Değişik: RG-1/4/2010-27539) *Enerji kimlik belgesi vermeye yetkili kuruluşlar: Yeni tasarlanan binalar için; binanın tasarımında görev alan yetkili mimar ve mühendisleri, mevcut binalar için enerji verimliliği danışmanlık şirketlerini,*” tanımı ile Enerji Kimlik Belgesi düzenleme yetkisine haiz olan meslek disiplinleri işaret edilmiştir.

Aynı yönetmeliğin 26/A maddesinin (Ek: RG-1/4/2010-27539) üçüncü fıkrasında (Değişik: RG-19/2/2011-27851) “*Enerji kimlik belgesi düzenlemek üzere yetki belgesi almış olan ve meslek odalarından alınmış Serbest Müşavir Mühendis belgesine sahip bulunan mühendisler veya mimarlar veyahut bünyesinde bu vasıflara haiz mühendis veya mimar bulunduran tüzel kişiler, yeni yapılacak olan binalara Enerji Kimlik Belgesi Vermeye Yetkili Kuruluş sayılır.*” denerek yeni yapılacak binalar için kimlerin Enerji Kimlik Belgesi düzenleyebileceği belirtilmiştir.

Dördüncü maddeden her ne kadar sanki o projeyi tanzim eden müelliflerden birisinin bu belgeyi düzenlemesi gerektiği anlamı çıkıyor ise de aslında durum böyle değildir.

SMM veya SİM olarak çalışan projecilerin Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olmak gibi bir zorunlulukları yoktur. Dolayısı ile bir bina projesinin müelliflerinden hiçbirisi Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olmayabilir. Eğer Enerji Kimlik Belgesi sadece bu müellifler marifetiyle üretilebilecek olsaydı bu durumdaki bir bina bu belgeyi alamazdı.

Bu yüzden o bina için proje müelliflerinden birinin Enerji Kimlik Belgesi düzenlemesi gibi bir zorunluluk bulunmamakta olup 26/A maddesinde ifade edilen niteliklere haiz kişilerden herhangi biri de bu belgeyi düzenleyebilir.

SORU

Binamızın Enerji Kimlik Belgesinde görünen enerji performansı en az hangi değerde olmalıdır?

CEVAP : Yönetmelik gereğince mevcut ve yeni binalar birbirinden farklı yükümlülüklerle sahip olmuşlardır.

Yönetmeliğin 27nci maddesinin beşinci fıkrası:

“*(Ek:RG-1/4/2010-27539) BEP-TR yöntemine göre enerji kimlik belgesi alacak olan yeni binalar D sınıfı ve daha fazla enerji tüketimine ve CO₂ salımına sahip olamaz.*” demektedir.

Yeni binalar minimum C sınıfı Enerji Kimlik Belgesine sahip olması gerekirken mevcut binalar A~G aralığında herhangi bir enerji sınıfına sahip Enerji Kimlik Belgesine sahip olabilirler.

SORU

Binamızın enerji performansını bilmemiz ve bunu bina girişine asarak belgelememiz kime ne yarar sağlayacak?

CEVAP : Yönetmeliğin 25inci maddesinin on beşinci fıkrası:

“(Ek: RG-1/4/2010-27539) Binalar veya bağımsız bölümlere ilişkin alım, satım ve kiraya verme ile ilgili iş ve işlemlerde enerji kimlik belgesi düzenlenmiş olması şartı aranır. Binanın veya bağımsız bölümün satılması veya kiraya verilmesi safhasında, mal sahibi enerji kimlik belgesinin bir suretini alıcıya veya kiracıya verir.” demektedir.

Dolayısıyla insanlar artık aldığı veya sattığı bina, bağımsız bölüm için enerji performansını bilebilecek, enerji performansı yüksek binaya sahip olmak daha düşük enerji gideri harcamak anlamını taşıyacağı için teşvik edici olacaktır.

SORU

Birçok bina yönetimi hiçbir prosedürü uygulamadan piyasada bu işi yapan taşeronlar marifetiyle binalarına mantolama yaptırıyor. Bu işlemler için proje hazırlamadıklarını duyuyoruz. Yalıtım malzemelerinin çoğu da yanıcı özellikli. Binamızdaki ısı yalıtımı işlemleri için uygulanması gereken yol nedir?

CEVAP : Yönetmeliğin 5inci maddesinin (Ek: RG-1/4/2010-27539) altıncı fıkrasında:

“Mevcut binaların, dış cephe duvarlarında ısı yalıtımı, ısıtma sisteminde kazan değişikliği, ferdi ve merkezi ısıtma sistemleri arasında dönüşüm yapılması, merkezi soğutma sistemi kurulması, kojenerasyon sistemi kurulması veya yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretilmesi ile ilgili konularda tadilat yapılması halinde, bu Yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama projesi hazırlanır ve yapı kullanım izni veren ilgili idare tarafından onaylanır ve uygulanması sağlanır.” denmektedir.

Bu tarz işlemler proje ve ilgili idarenin onayı dâhilinde yapılması gereken işlemlerdir.

Bina yönetimlerinin uygulayacağı aykırı tutumlar hukuki açıdan kendilerini sıkıntıya düşürebilir.

SORU

Yönetmeliğin 25inci maddesinin dokuzuncu fıkrasındaki “Türk Silahlı Kuvvetleri, Milli Savunma Bakanlığı ve bağlı kuruluşları, Milli İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı binaları ile mücavir alan dışında kalan ve toplam inşaat alanı bin metrekareden az olan binalar için Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmesi zorunlu değildir.” İfadesinden toplam inşaat alanı bin metrekarenin altındaki binalar ve mücavir alan dışında kalan binalar ayrı ayrı olarak mı yoksa hem mücavir alan içerisinde kalan hem de toplam inşaat alanı bin metrekarenin altındaki binalar mı kastedilmektedir?

CEVAP : Yönetmeliğin bu maddedeki kastı “mücavir alan dışında kalan toplam inşaat alanı bin metrekare altındaki” binalardır.

SORU

Belediyemize yapılan başvuruda aynı parselde bulunan dokuz blok için iki bin metrekare sınırı her bir blok için aşılmaktadır. Ruhsat tadilatı talebi ile belediyemize yapılan başvuruda her bloğu iki girişe bölerek her bir bloğun metrekaresini iki bin metrekare altına indirmek ve ısıtma sistemini merkezden bireysel sisteme dönüştürmek istenmektedir. Böyle bir uygulama yapılabilir mi?

CEVAP : 3194 sayılı “İmar Kanunu’nun” 21inci maddesinde:

“Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.” denmektedir.

Bir binanın giriş kapısını iki adede çıkarmak ruhsat değişikliği gerektiren bir işlem olmayıp o binanın kullanım alanını da düşürmez.

Ayrıca 31.07.2006 tarih ve 26245 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Adres ve Numaralandırmaya İlişkin Yönetmelik” gereğince bir parselde birden fazla yapı bloğu var ise her yapıya aynı dış kapı ve no ardışık takip eden harfli birleşik numara verilmektedir. Buna göre tek bir yapı bloğundaki iki farklı girişin bulunması ve dilatasyonla ayrılması o yapıyı iki ayrı bina yapmamaktadır. Bir parselde bulunan tek temele sahip, ortak kolon, kiriş, duvar ve çatısı bulunan bir blok yapının ayrı iki girişe sahip olsa dahi iki ayrı veya ikiz nizam gibi değerlendirilmesi uygun değildir.

Belediyelere yapılan bu tür başvurular uygun değerlendirilmemelidir.



SORU

Toplam inşaat alanı iki bin metrekarenin üzerinde olan dolayısıyla projesinde ısıtma sistemi merkezi olarak yapılan, yapı kullanım izin belgesi almamış, tapunun bir veya birkaç kişi üzerine kayıtlı olduğu binalarda ısıtma sisteminin değişimi için oy birliği şartı kolayca sağlanmaktadır. Belediye olarak buna izin vermeli miyiz?

CEVAP : 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 42nci maddesi gereğince değişim sadece kat maliklerinin oy birliği kararı üzerine yapılabilmektedir. Kat maliki olabilmenin şartı kat mülkiyetinin kurulmuş olması, kat mülkiyetine geçişin şartı da yapı kullanım izin belgesine sahip olmaktır. Yapı kullanım izin belgesine sahip bir bina da projesine göre yapılmış anlamı taşımaktadır. Dolayısıyla proje aşamasında, kat malikliği henüz oluşmadan bu tür değişimleri yapmak mümkün değildir.

SORU

Binamız yapı kullanma izin belgesinde sobalı olarak görünüyor ancak gerçekte merkezi ısıtma sistemine sahip. Yakıt ve ısıtma sisteminin değişimi için nasıl bir yol izlemeliyiz?

CEVAP : Bu tipte bir yapı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi esas alınarak ısıtma sistemi sobalı bina olarak değerlendirilmek durumundadır. Bu nedenle öncelikle yapının idare kayıtlarında yer alan hukuki bilgilerinin tespiti gerekir.

Isıtma sistemi sobalı olarak ruhsatlandırılan ve yapı kullanma izni alınan yapının merkezi ısıtma sistemine dönüştürülebilmesi için öncelikle tesisat projesinin hazırlanması ve yapı ruhsatında buna yönelik tadilat yapılması zorunludur. Bu nedenle ruhsat alınmadan yapılan mevcut uygulama imar mevzuatına aykırıdır.

Bu itibarla; mekanik tesisat projesine uygun imalat, denetim, tasdik ve yapı kullanım izin belgesi alınması aşamalarından hangisinde veya hangilerinde problemin oluştuğunun tespiti, bu sorunun hallinden sonra ise 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 42nci maddesi gereğince işlem yapılması mümkündür.



SORU

Bir parsel içerisinde yer alan blokların tamamının mı yoksa her birinin ayrı ayrı olarak mı kullanım alanı dikkate alınarak projelendirmede ısıtma sisteminin merkezi olarak yapılıp yapılmayabileceğine karar verilmelidir?

CEVAP : Eğer bu parsel içerisindeki bloklar ayrı ayrı yapı ruhsatı alacaksa her biri münferit olarak, eğer tek bir yapı ruhsatı alacaksa tamamı bir arada değerlendirilmelidir. Yönetmeliğe göre değerlendirmeler yapı ruhsatı üzerinden yapılabilmektedir.

SORU

Tek parselde tek ruhsatla projelendirilen ile ancak her birisi bahçeli müstakil villa olan konutların toplam kullanım alanı iki bin metrekarenin üzerindedir. Bu binalar da ısıtma sistemi merkezi olarak mı projelendirilmelidir?

CEVAP : Bu durumda; bina zarfı, ısı transferi gibi parametrelerin söz konusu olmaması, bir ısı merkezinin inşası ve bununla beraber ısının transferinde de kayıplar olacağından bu tipteki bir yapı grubu için merkezi ısıtma sistemi yapılması zorunluluğu bulunmamaktadır.

SORU

Tek parselde birden fazla bina için tek bir ruhsat oluşturulmuş durumda. Ancak ayrı girişi olan ve binayla ortak kullanım alanı bulunmayan zemin katı işyeri, dükkân, üst katları konut olarak kullanılan binalarda kısmi Yapı Kullanım İzin Belgeleri alınabilmektedir. Kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi alan bölümler kullanım alanları bakımından ayrı ayrı değerlendirilebilir mi?

CEVAP : “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin” 64üncü maddesinde:

“(Değişik birinci fıkra: RG-3/4/2012-28253) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten izin alınması zorunludur.....” denilmektedir.

Yapıların kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi almış olması yönünde mevzuat yönünden bir aykırılık bulunmamakla birlikte yapının bitimi sonrasında düzenlenmesi gereken ve tamamının kullanılmasında sakınca bulunmadığını belirleyen Yapı Kullanım İzin Belgesinin düzenlenmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmaz.

Dolayısıyla kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi almış olan bölümlerin kullanım alanlarını ruhsat bütününe oluşturan bölümlerin kullanım alanlarından ayrı değerlendirmek doğru bir yaklaşım olmaz.

SORU

Belediyemiz bina sahiplerine ekstra yük getiriyor diye Yapı Kullanım İzin Belgesi verilmesi aşamasında Enerji Kimlik Belgesi istemiyor. Böyle bir keyfi uygulama olabilir mi?

CEVAP : Yönetmeliğin 25inci maddesinin dördüncü fıkrasında:

“Enerji Kimlik Belgesi, Enerji Kimlik Belgesi vermeye yetkili kuruluş tarafından hazırlanır. Bu belge, yeni binalar için yapı kullanma izin belgesi alınması aşamasında ilgili idarelere sunulur. Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmeyen binalara ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilmez. Enerji Kimlik Belgesinde yer alan bilgilerden ve bu bilgilerin doğruluğundan Enerji Kimlik Belgesi düzenlemeye yetkili kuruluş sorumludur.” denmektedir.

Belediyelerin Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesi aşamasında Enerji Kimlik Belgesini talep etmemesi gibi bir keyfi uygulama sergilemesi doğru değildir.

SORU

Enerji Kimlik Belgesi yeni düzenleme öncesinde yapı ruhsatı aşamasında isteniyordu. Yeni düzenleme ile bu Yapı Kullanım İzin Belgesi verilmesi aşamasına ötelendi. Projeci olarak ben bu belgeyi bina tasarımı ve inşaatı bittikten sonra hazırlarsam ve enerji sınıfı C değerinin altında çıkarsa ne olacak?

CEVAP : Esas olarak bu belgenin erken safhada yani yapı ruhsatı aşamasında hazırlanması daha uygun bir yaklaşımdı. Ancak bu belgeyi üreten web tabanlı BEP-TR programının henüz yeni olması ve işletiminde bazı aksaklıkların yaşanması işlerin işleyişini hızlandırmak adına böyle bir uygulamayı gerekli kılmıştır.

Yürürlükte olan yönetmelik ve standartlara uygun olarak projelendirilen hiçbir binanın Enerji Kimlik Belgesi bugüne kadar C sınıfından daha düşük bir enerji performansına sahip olarak çıkmamıştır.

Yine de BEP-TR'nin gün geçtikçe daha etkin bir şekilde çalışmasıyla mevzuatta önceki duruma dönüş yakın bir gelecekte mümkün olabilecektir.

SORU

Kentsel sit alanı içerisinde bulunan binamız için ısı yalıtımı yaptırabilir miyiz?

CEVAP : Yönetmeliğin 2nci maddesinin birinci fıkrasının d bendinde yönetmeliğin kapsamı:

“Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen binalarda, enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik önlemler ve uygulamalar ile ilgili, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşünün alınarak bu görüş doğrultusunda yapının özelliğini ve dış görüntüsünü etkilemeyecek biçimde enerji verimliliğini arttırıcı uygulamaların yapılmasına ilişkin iş ve işlemleri kapsar.” olarak belirlenmiştir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

Bu tipteki bir bina için bu işlemlerin yapılmasından önce binanın bulunduğu bölgeden sorumlu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na başvurulması gerekmektedir.

SORU

“Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 19uncu maddesinde ortak yerlerde yapılacak işlemler için beşte dört çoğunluk şartı aranırken 42nci maddesinde ısı yalıtımı yapılması için oy çokluğu yeterli görünüyor. Isı yalıtımı için oy çokluğunu sağladığımız binada bu işin yapılmasını istemeyenler 19uncu maddenin işletilmesini talep ediyor. Haklı olabilirler mi?

CEVAP : 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 19uncu maddesinin ikinci (Değişik: 14/11/2007-5711/8 md.) fıkrasında:

“Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.”

42nci maddesinin dördüncü (Değişik fıkra: 18/4/2007-5627/16 md.) fıkrasında ise:

“Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı iki bin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.” denilmektedir.

42nci maddenin dördüncü fıkrasında eylemin açık bir ifade ile belirtilmiş olması nedeniyle ısı yalıtımı yaptırmak için kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oy çokluğunu sağlaması yeterlidir. Isı yalıtımı yaptırmak için beşte dört çoğunluk aranmaz.

SORU

Yönetmeliğe istinaden hazırlanan “Enerji Kimlik Belgesi Uzmanlarına ve Eğitici Kuruluşlara Verilecek Eğitimlere Dair Tebliğ’de” kamuda çalışan gerekli şartlara sahip teknik personele Enerji Kimlik Belgesi uzmanı belgesi verilebileceğinden bahsediliyor. Kamu çalışanı teknik personel SMM veya SİM olamayacağına göre bu belge ne işlerine yarayacak? Enerji Kimlik Belgesi uzmanı eğitici olan kuruluşumuz bu kimselerden SMM ve SİM belgesi isteyemeyeceğine onun yerine bir belge talep etmeli midir?

CEVAP : Kamuda çalışan ve gerekli niteliklere sahip olduktan sonra Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olan teknik elemanlar kamuda üretilen bina projeleri için Enerji Kimlik Belgesi düzenleyebilirler. Bu belgelerini bunun dışındaki bir amaç için kullanamazlar. Eğitici kuruluşlar bu tipteki başvurular için başvuru sahibinden çalıştıkları kurumdan alacakları mesleki unvanları ve teknik personel olduklarına dair belgeyi tebliğ eki olan Ek-4’teki kayıt formuna eklemelidirler.

SORU

Ülkemiz şartlarına özel bir yeşil bina standardı var mıdır?

CEVAP : Henüz ülkemiz şartlarına özel olarak kriterleri belirlenmiş bir yeşil bina tanımımız bulunmamaktadır.

Bunu tesis etmek için bir çalışma yapılmaya başlanmış ise de henüz başlangıç aşamasındadır.

Ülkemiz için yeşil bina standardının ne olması gerektiği ile ilgili düşüncesi olan tüm paydaşların (ilgili meslek odaları, inşaat malzemesi üreticileri, dernekler, üniversiteler, vb.) bir araya gelebileceği bir proje gerekli bütçenin sağlanabilmesi amacıyla Kalkınma Bakanlığı’na sunulmuş olup cevap beklenmektedir.

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**

SORU

Bims bloklar ve benzeri yapı malzemeleri ilave ısı yalıtımı yapılmadan kullanılabilir mi?

CEVAP : Bims bloklar ve benzeri yapı malzemelerinin kullanıldığı binalara ait, zorunlu TS 825 “Binalarda Isı Yalıtım Kurallarına” göre hazırlanan ısı yalıtım raporunun standardı sağlamanın yeterli olacağı, bunun içinde TS 825 Standardına göre hesaplanan, (Q) yıllık ısıtma ihtiyacının, (Q’) standardın izin vereceği en büyük ısı kaybından küçük çıkma şartını sağlayacak binanın tüm dış duvar (dolgu ve betonarme), tavan ve tabanının ısı köprüsü oluşturmayacak şekilde yalıtılmasının yeterli olacağı değerlendirilmektedir.

SORU

Konut ve ticaret işlevlerini bir arada bulunduran ve kullanım alanı 2000 m²'yi geçen bir binada, konut ve ticaret kullanım alanlarının birbirinden ayrılarak, sadece konutların merkezi ısıtma sistemi, işyerlerinin ise ayrı olarak merkezi veya ferdi ısıtma sistemi yapılabilir mi?

CEVAP : Konut ve ticaret işlevlerini bir arada bulunduran bir binada kullanım alanlarının tamamı konut ve ticaret işlevlerine göre ayırt edilmeksizin bir bütün olarak değerlendirilmelidir.

SORU

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği gereğince yeni binalarda bir parselde birden fazla blok bulunması ve blokların toplam kullanım alanının 2000 metrekarenin üzerinde olduğu durumlarda merkezi ısıtma sistemi tasarımının zorunlu mudur?

CEVAP : Binalarda Enerji Performansı yönetmeliğinin 13üncü maddesinin üçüncü fıkrası [(Değişik:RG-1/4/2010-27539) Yeni binalarda; yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 2.000 m² ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır.] ile yapılan düzenlemeyle yapı ruhsatına esas toplam kullanım alanı iki bin metrekare üzerinde olan yeni binalarda merkezi ısıtma sistemi tesisi zorunlu hale getirilmiştir.

İmar mevzuatı gereğince bir parselde farklı blokların bulunması bunları birbirinden bağımsız ve farklı ruhsata tabi binalar haline getirmeyeceğinden bloklardan her birinin yapı ruhsatına esas kullanım alanından ayrı ele alınmasının mümkün olamayacağı mütalaa edilmektedir.