

Sayı: 2019-15

T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu : GES panelleri izdüşümlerinin inşaat alanına dahil edilmesi hakkında

Malumları olduğu üzere; mülkiyeti kamuya ait olmayan özel veya tüzel kişi ve kuruluşlara ait alanlarda gerçekleştirilecek güneş enerji santrallerinin, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 55. maddesinde yapı ruhsatına tabi olduğu, panellerin; tabii veya tesviye edilmiş zemindeki izdüşümünün yapı inşaat alanına dahil edilmesi gerektiğine ilişkin Bakanlığımızın İl Özel İdarelere gönderdiği görüşleri bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği;

Yapı inşaat alanını “Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanı”

Yapı kullanma izin belgesini “Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren, Ek-9’da yer alan forma uygun olarak düzenlenen, onaylı belgeyi,”

Yapı ruhsatını “ Bir parselde, Ek-10’da yer alan forma uygun olarak bu Yönetmelikle öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesi” olarak tanımlamıştır.

Taban alanı hesabın da MADDE 20 - (1) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alanlar, olarak belirlerken aynı maddenin 8.fıkrası taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımları tek tek sayma yoluna gitmiş ve (ğ) bendi Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımların taban hesabında dikkate alınmayacağını hükme bağlamıştır.

Öncelikle yazımız konusu paneller konusunda kısaca teknik bilgi vermek isteriz.

GES panelleri özellikleri itibari ile iki metal ayak üzerinde duran, hareketli olabilen, açılı levhalardır. Bu levhalar taşınmaz olarak addedilecek nitelikte değildir. Zira kolaylıkla yerinden sökülerek başka yere taşınması/değiştirilmesi mümkün bulunmaktadır. Bu yüzden ki; bahse konu Paneller imar planlarında büyüklükleri itibari ile emsala dahil edilmemektedir. Kullanımda olan hiçbir levha ya da totem de imar yönetmeliği uyarınca izdüşümünden yapı inşaat alanına dahil edilerek işlem görmemektedir.

Hal böyle olunca gayrimenkul niteliği olmayan, taşınabilir ve emsale tabii tutulmayan panellerin izdüşümlerinin inşaat alanına dahil edilmesi hukuken tezat oluşturmaktadır.

Kaldı ki, panellerin hareketli veya sabit olmak üzere farklı şekilde montajı yapılabilmektedir. Bu durum da izdüşüm hesabının nasıl yapılacağı başka bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer taraftan sabit panellerin bulunduğu yere göre açılarının farklı olması da aynı sayı ve büyüklükteki panellerin izdüşümlerinin hesabında farklılık ortaya çıkaracaktır. Bu bağlamda panel izdüşümlerinin yapı alanı hesabına dahil edilmemesi hususu tarafımızca değerlendirilmektedir.

Durumu makamınıza aktarırken özetle; taşınabilir, boyutları her zaman değiştirilebilir ve İmar mevzuatı uyarınca emsal niteliğinde dahi kabul edilmeyen güneş panellerinin izdüşümlerinin veya gölge alanlarının yapı alanına dâhil edilmemesi gerektiğini, gerek yasal mevzuat gerekse teknik sebeplerden dolayı idari ve trafo binaları ile birlikte sadece sabit olan ayakların ve varsa bu ayakları tutan beton yapıların ancak yapı niteliğinde kabul edilerek yapı alanına dahil edilebileceği hususunda gereğini tensiplerinize arz ederiz.

Saygılarımızla

GÜYAD