

BEP YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ SIK SORULAN SORU VE CEVAPLAR

SORU:

Madde 13-(3) de bahsedilen “toplam kullanım alanının 2.000 m²’den büyük olması...” ibaresinde geçen “toplam kullanım alanı” tanımı nedir?

CEVAP:

Madde 13-(3)’de belirtilen “Toplam Kullanım Alanı” ibaresi ile; Yönetmeliğin

Madde 4 (1) rr) alt bendinde de belirtildiği üzere “Toplam Kullanım Alanı” ibaresi ile; “*Binanın inşa edilen ve kullanılabilen tüm bölümlerinin; duvarlar, kolonlar, ışıklıklar, giriş holleri, açık çıkımlar, 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 çıktığından sonraki alan*” ifade edilmektedir.

SORU:

Kullanım alanı 1000 m²’yi geçen yerlerde sobalı ısıtma yapılabilir mi?

CEVAP:

Madde 13-(3) de “*Yeni binalarda; yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 2.000 m² ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır.*” ibaresi bulunduğundan kullanım alanı 1000 m²’yi geçen ve 2.000m²’den az olan yerlerde sobalı ısıtma yapılabilir. Ancak kullanım alanı 2.000 m²’yi geçen yerlerde ise yönetmelikte de belirtildiği gibi sobalı ısıtma yapılamaz.

SORU: Zemin katında iş yeri, üst katında konut olan binalarda kullanım saatlerindeki farklılıktan doğan ısıtma problemlerini çözümlenme adına bu tür yerlerde iş yerleri ferdi olarak ısıtılabilir mi?

CEVAP:

Bina kabuğu bir bütündür. İmar yönetmeliğine göre, “Kullanılabilen tüm katlar” deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşıldığından anılan işyerleri ferdi olarak ısıtılamaz. Ancak çözüm olarak ara katlara ısı yalıtımı yapılabilir.

SORU:

Madde 20-(6)’ da “10.000 m²’nin üzerindeki binalarda ısıtma, soğutma, havalandırma ve aydınlatma için bilgisayar kontrollü bina otomasyonu zorunludur.” ifadesi bulunmaktadır. Bunun niteliği nasıl olacaktır?

CEVAP:

Madde 20-(6)’da bulunan “bilgisayar kontrollü bina otomasyon sistemi” ibaresi ile bütün sistemleri tek bir noktadan kontrol edebileceğiniz bir otomasyon sisteminin kurulması belirtilmektedir. Bu otomasyon sisteminin niteliği otomasyon sistemini tasarlayanlarca belirlenecektir.

SORU:

Bir parsel içerisinde birden fazla blok mevcutsa, blokların toplam alanı mı hesaplanacak yoksa tek blok olarak mı hesaplanacaktır?

CEVAP:

Bir parsel içinde yapılacak bloklar ayrı ayrı yapı ruhsatı alacaklarsa tek bina olarak değerlendirilecek, eğer bir parselde yapılacak bloklar için tek bir yapı ruhsatı alınacaksa toplam blokların alanı hesap edilecektir.

SORU:

2.000 m² üzeri ticari amaçlı binalar (banka, market,büro, vb.) merkezi ısıtma amaçlı olarak VRF, VRV sistemi ile projelendirilebilir mi?

CEVAP:

2.000 m² üzeri ticari amaçlı binalarda (banka, market, büro,vb) merkezi ısıtma amaçlı olarak VRF, VRV

sistemi ile projelendirilmesi ile ilgili, BEP Yönetmeliğinde bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak VRF ve VRV sistemleri merkezi sistemin bir parçasıdır. Sıcak bölgelerde hem soğutma hem de ısıtma ihtiyacını gidermek için bu sistemler uygulanabilir. Hatta kaskad sistemiyle ısıtma yapılan binalar merkezi sistem olarak sayılmaktadır.

SORU:

2.000 m2 altında iş yerlerinde (dükkan, lokanta, market v.b.) ısıtma amaçlı olarak split klima ile çözülebilir mi?

CEVAP:

2.000 m2 altında iş yerlerinde (dükkan, lokanta, market v.b.) ısıtma ihtiyacının split klima ile çözülmesine ilişkin BEP Yönetmeliğinde bir hüküm bulunmamaktadır. 2.000 m2'nin altındaki binalarda ısıtma amaçlı olarak herhangi bir sistem kullanılabilir.

SORU:

2.000 m2 altındaki konutlarda ısıtma olarak split klima yapılabilir mi?

CEVAP:

2.000 m2 altındaki konutlarda yine ısıtma ihtiyacının split klima ile çözülmesi ile ilgili BEP Yönetmeliğinde bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak split klima ile sadece bir mahal ısıtılabilir. Oysa bir konutta en az 5-6 mahalın ısıtılması gerekir. Split klima kullanılması halinde çok yüksek bir enerji tüketimine sebep olunur.

SORU:

Enerji Kimlik Belgesi verilmesine ne zaman başlanacaktır?

CEVAP:

Enerji Kimlik Belgesi verilmesine 1 Temmuz 2010 tarihinden itibaren başlanacaktır

SORU: 2.000 m2 kullanım alanından düşük m2'li binalar için ferdi sistem yapılması ile ilgili bir zorunluluk var mıdır?

CEVAP: 2.000 m2 kullanım alanından düşük m2'li binalar için ferdi sistem yapılması ile ilgili bir zorunluluk bulunmamaktadır. 2.000 m2 altındaki binalar ferdi veya merkezi ısıtma sistemi yapabilirler.

SORU: Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesinden itibaren, Yönetmeliğin denetimi kimler tarafından yapılacaktır? Bu denetimlerin yapılabilmesi için Bakanlığınız tarafından herhangi bir lisans verme işlemi yapılacak mıdır? Bu yetkiyi alan şirketler Yönetmeliğin uygulamasının takibini yapabilir mi?

CEVAP: Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin 25nci maddesi gereğince “Enerji Kimlik Belgesi vermeye yetkili kuruluşlar tarafından hazırlanır ve ilgili idarece onaylanır.” Enerji Kimlik Belgesi vermeye yetkili kuruluşların açılımı Yönetmeliğin 4ncü maddesinin (j) fıkrası gereğince “Yeni tasarlanan binalar için; binanın tasarımında görev alan yetkili mimar ve mühendisleri, mevcut binalar için enerji verimliliği danışmanlık şirketlerini” ifade eder. Denetlemeye yetkili kuruluşlar ise Yönetmeliğin 4ncü maddesinin (oo) fıkrası gereğince “Enerji kimlik belgesine göre binanın enerji tüketen ekipmanlarının, ilgili raporlarda belirtilen periyotlarda ilgili standartlarda belirtilen ve sistemin gerektirdiği periyodik kontrole, teste ve bakıma tabi tutulup tutulmadığının denetlenmesini yapacak olan ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmiş kurum veya kuruluşları” ifade eder. Enerji Kimlik Belgesi düzenlemeye yetkili olmak için Enerji Verimliliği Kanunu gereğince Elektrik İşleri Etüd İdaresi Genel Müdürlüğüne yetkilendirildiği üniversiteler, Mühendis Odaları, Enerji Verimliliği Danışmanlık Şirketleri tarafından verilecek eğitimlere katılmak zorunluluğu vardır.

SORU:

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği gereği, binalardaki mevcut bulunan merkezi ısıtma sisteminden bireysel ısıtma sistemine dönüştürmek için gerekli usul ve esaslar nasıldır?

Cevap:

Enerji Verimliliği Kanununun 16ncı maddesi gereğince, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesinin dördüncü ve beşinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"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 ikibin 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 usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.

Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır." denilmekte olup, buradan da anlaşılacağı üzere merkezi sistemden ferdi sisteme(kombi sistemi) geçmek için oy birliğiyle karar verilmesi gerekmektedir. Apartman sakinlerinden birinin itirazı halinde merkezi sistemden ferdi sisteme dönüşüm sağlanamaz.

Ayrıca yine Bakanlığımızın yayınlamış olduğu "Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına Ait Yönetmelik" uygulandığı takdirde her bağımsız bölüm sahibi kullandığı enerji miktarı kadar ödeme yapacaktır.

SORU:

BEP Yönetmeliği Gaz Dağıtım Şirketleri'ne hangi görevleri vermektedir?

Cevap:

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinde doğalgaz şirketleri ile ilgili direkt bölümler bulunmamaktadır. Ancak sözkonusu Yönetmelik esasları doğrultusunda hazırlanarak Belediye tarafından onaylanmış mekanik tesisat projelerinin uygulanmasını doğalgaz şirketlerinin şartnamesine uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

SORU:

Doğalgaz şirketleri 2.000 m2 üzerindeki binalarda merkezi sistem olmayan projeleri işleme sokmuyor. Bu konuda doğalgaz şirketlerinin yetkileri nelerdir?

CEVAP:

BEP Yönetmeliğine göre 2.000 m2 üzerindeki binaların merkezi sisteme uygun olup olmamasının kararını belediyeler verir. Belediyelerin onayladığı mekanik tesisat projelerine doğalgaz şirketleri sistem açısından müdahale edemezler. Hangi sistem uygulanacaksa ona göre işlem yapılır.

SORU:

01.04.2010 tarihi itibari ile 2.000 m2 üzerindeki binalar merkezi sistem olarak yapılacaktır. Yapı ruhsatı almamış ancak 01.04.2010 tarihinden önce yapı ruhsatı için müracaat etmiş ve projeleri de buna göre hazırlanmış binalar bu yönetmelik esaslarına uyacaklar mı?

CEVAP:

01.04.2010 tarihi itibari ile yapı ruhsatı almak için müracaat edenler bu yönetmelik esaslarına uymak zorundadırlar.

SORU: Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin 1 Temmuz 2010 tarihine ertelenmesi söz konusu mudur?

CEVAP: Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği 05.12.2009 tarihinden itibaren zaten yürürlüktedir.

01.04.2010 tarih ve 27539 sayılı Resmi Gazetede de Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik yayımlanmıştır. Ancak enerji kimlik belgesi verilmesi işlemlerine; hesaplama yönteminin, yazılım programının denemeleri ve Belediyelerin ve yetkili kullanıcıların eğitilmesi sebebiyle 01.07.2010 tarihinde başlaması hedeflenmektedir.

SORU: Yönetmeliğin 01.07.2010 tarihine kadar yerel yönetimin inisiyatifinde uygulanması söz konusu mudur?

CEVAP: Hayır, yönetmelik esasları uygulanacaktır.

SORU: Yönetmelikte bahsi geçen net kullanım alanının 1000 m2 den 1500 m2 ye çekilmesi gibi bir durum söz konusu mudur?

CEVAP: Konu ile ilgili çalışmalar yürütülmüş Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 01.04.2010 tarih ve 27539 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Buna göre, “Yeni binalarda; yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 2.000 m² ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır.” ifadesi yer almaktadır.

SORU: Kazan dairelerinin boyutlandırılmasında mevcut hesaplar eski kazanlar göz önünde bulundurularak yapılmış olup teknolojinin gelişimiyle kazan boyutları küçülmüştür(duvar tipi yoğunlaşmalı kazanlar).Bu nedenle kazan dairesinin boyutlandırılması neye göre yapılmalıdır?

CEVAP: Teshin merkezinin dizaynı proje müellifi tarafından ilgili standartlarına göre belirlenir. Mevcut durum, daha önceki uygulamalardan farklı değildir. Sistem cihazları küçüldükçe kazan dairesi ebatları da enerjinin etkin kullanımı prensibine uymak şartı ile ihtiyacı karşılayacak şekilde küçülebilir.

SORU: Enerji kimlik belgesini bu aşamada proje müellifleri mi dolduracaktır? Enerji sınıfları neye göre belirlenecektir?

CEVAP: Enerji kimlik belgesini yeni binalarda yetki almış proje müellifleri, eski binalarda EVD şirketleri tarafından hazırlanacaktır.. Enerji sınıfları, hesaplama yöntemi tarafından belirlenecektir. Yeni binalarda D sınıfının altında yer alan projelere ruhsat verilmeyecektir.

Yönetmelik Madde 26/A’da belirtildiği üzere “Bakanlık, Enerji Kimlik Belgesi düzenlemeye yetkili kuruluşlarda görevli olan mühendis ve mimarların bu Yönetmeliğin uygulaması ile ilgili eğitim ve eğitim sonunda yapılacak sınav kriterlerini tebliğ ile yayımlar. Eğitimler, Bakanlık ile Elektrik İşleri Etüt İdaresi Genel Müdürlüğünün yetkilendirdiği üniversite, meslek odaları ve ilgili kurum ve kuruluşlarla yapılacak protokole göre bu kuruluşlarca yapılır. Yapılan eğitimler sonunda Bakanlık tarafından yapılacak veya yaptırılacak sınavda yüz üzerinden en az yetmiş puan alanlara enerji kimlik belgesi düzenlemek üzere yetki belgesi verilir.” ifadesi yer almaktadır.

SORU: Sıcak su ihtiyacının karşılanması merkezi boyler sayesinde mi yoksa termosifonlarla mı karşılanacaktır? Görüşleriniz nelerdir? Belirli bir m² veya kapasite öneriniz var mı?

CEVAP: Sıcak su sistemleri ile ilgili konu yönetmelik madde 19 (3)’de açıkça belli olup konutlarda herhangi bir mecburiyet bulunmamaktadır. Ancak 2.000m² üzerindeki otel, hastane ve yurt gibi binalarda mecburidir. Merkezi sıcak su temini mecburidir.

SORU:Önemli tadilat nedir?

CEVAP: Önemli tadilat: Binada cephe, mekanik ve elektrik tesisatı gibi enerji tüketimini etkileyen konularla ilgili toplam tadilat maliyetinin, binanın emlak vergisine esas değerinin % 25’ini aştığı tadilatları ifade eder.

SORU:

Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi yürürlükteki mevzuat uyarınca nüfus ve adrese dayalı olarak tanzim edildiğinden ve her yapının kapı, bina numarası ayrı olduğundan mimari projelerine uygun olarak ayrı ayrı ancak aynı ruhsat numarası ile düzenlenmektedir. Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre aynı parselde bulunan 4 bloktan oluşan ve aynı ruhsat numarası ile ayrı ayrı ruhsat verilen projemiz tek bina olarak mı yoksa ayrı ayrı bina olarak mı değerlendirilir? Konu hakkındaki görüşlerinizi rica ediyorum.

CEVAP:

Bir parsel içinde yapılacak bloklar ayrı ayrı yapı ruhsatı alıyor ise ayrı ayrı bina olarak değerlendirilir. Aynı ruhsat numarası olsa dahi binalar aynı zamanda bitmeyebilir. İlk blok birinci yılın sonuna kadar biterken ikinci blok belki üçüncü yılın sonunda bitecektir. Bu durumda ilk bloğa kullanım izni verilecek ise bu blok BEP Yönetmeliğince ayrı bina olarak kabul edilir. Dolayısıyla BEP Yönetmeliği açısından ruhsat sayısı değil her bir bloğa ait ayrı birer ruhsatın varlığı esastır. Eğer parselde birden fazla bina var ve bunlar içinde tek bir ruhsat düzenleniyor ise bu durumda bu binaların toplam kullanım alanları esas alınır. Çünkü bu binaların kullanılmaya

başlayabilmeleri için (kullanım izni alabilmeleri için) tamamının bitirilmesi gerekir.

Sonuç olarak eğer tek parselde yapılan birden fazla bina var ise ve her blok için ayrı ruhsat tanzim ediliyor ise tanzim edilen ruhsat baz alınarak kullanım alanı çıkartılmalı ve bu kullanım alanına göre BEP Yönetmeliği hükümleri işletilmelidir.

SORU:

Binalarda Enerji performansı yönetmeliğinin Tanımlar ve Kısaltmalar başlıklı 4 üncü maddesinin 4 üncü bendinde; **“Kullanım alanı: Binanın inşa edilen ve kullanılabilen tüm bölümlerinin; duvarlar, kolonlar, ışıklıklar, 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 alanı”**

İfadesi yer almakta olup, yine aynı yönetmeliğin 13 ncu maddesinin 3 üncü fıkrasında;

“Yeni binalarda; yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanınının 2.000 m2 ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır.”

Denilmekte olup, yapı ruhsatında belirtilen alan yapı inşaat alanı olduğu kullanım alanı tanımı ile 13/3’ündeki ifade çelişki oluşturmuyor mu? Bilgi vermenizi arz ederim.

CEVAP:

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin 13/3 maddesinin uygulanması için öncelikle binanın yönetmelik tanımlarında da bahsedildiği gibi yeni bina tanımına uygun bina olması gerekmektedir.

Bunu sağlayan bina veya binalarda ise her bir bina için ayrı bir yapı ruhsatı var mı yoksa birden fazla bina için tek bir ruhsat mı çıkartılmış bu incelenmelidir. Yönetmeliğin uygulanması açısından yapı ruhsatı esastır.

Yapı ruhsatı üzerinde bulunan yapı inşaat alanından tanımlar maddesinde belirtilen kullanım alanı tanımında çıkartılması gerekliliği sayılan mahallerin çıkartılmasından sonra yapı ruhsatına esas kullanım alanı kalacağından tanım ile 13/3 maddesi hükmü arasında bir çelişki bulunmamaktadır.

Uygulamanın da bu doğrultuda yapılması gerekir.