



MERKEZİ ISITMADA ISI PAYLAŞIM SİSTEMLERİ 1

Giriş

Aytekin ÇAKIR

ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU

Kanun No: 5627

Kabul Tarihi:18.04.2007

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Kanunun amacı; **enerjinin etkin kullanılması, israfının önlenmesi, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi ve çevrenin korunması için enerji kaynaklarının ve enerjinin kullanımında verimliliğin artırılmasıdır.**

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Kanun; enerjinin üretim, iletim, dağıtım ve tüketim aşamalarında, endüstriyel işletmelerde, binalarda, elektrik enerjisi üretim tesislerinde, iletim ve dağıtım şebekeleri ile ulaşımda enerji verimliliğinin artırılmasına ve desteklenmesine, toplum genelinde enerji bilincinin geliştirilmesine, yenilenebilir enerji kaynaklarından yararlanılmasına yönelik uygulanacak usûl ve esasları kapsar.

(2) Enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik önlemlerin uygulanması ile özellik veya görünümleri kabul edilemez derecede değişecek olan **sanayi alanlarında işletme ve üretim faaliyetleri yürütülen, ibadet yeri olarak kullanılan, planlanan kullanım süresi iki yıldan az olan, yılın dört ayından daha az kullanılan, toplam kullanım alanı elli metrekarenin altında olan binalar, koruma altındaki bina veya anıtlar, tarımsal binalar ve atölyeler, bu Kanun kapsamı dışındadır.**

Uygulamalar

MADDE 7- (1) Enerji verimliliğinin artırılması amacıyla aşağıdaki uygulamalar gerçekleştirilir.

a) Enerji yönetimi ile ilgili olarak yürütülecek faaliyetler şunlardır:

1) Endüstriyel işletmeler, çalışanları arasından enerji yöneticisi görevlendirir. Organize sanayi bölgelerinde, bölgedeki bin TEP'ten daha az enerji tüketimi bulunan endüstriyel işletmelere hizmet vermek üzere enerji yönetim birimi kurulur.

2) Toplam inşaat alanı en az yirmibin metrekare veya yıllık enerji tüketimi beşyüz TEP ve üzeri olan ticarî binaların, hizmet binalarının ve kamu kesimi binalarının yönetimleri, yönetimlerin bulunmadığı hallerde bina sahipleri, **enerji yöneticisi** görevlendirir veya **enerji yöneticilerinden** hizmet alır.

Uygulamalar

MADDE 7- (1) Enerji verimliliğinin artırılması amacıyla aşağıdaki uygulamalar gerçekleştirilir.

c) Merkezî ısıtma sistemine sahip binalarda, *merkezî veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemler kullanılır.* Buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz.

MADDE 16- 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.

MADDE 16- 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesinin dördüncü ve beşinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan 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."

Yönetmeliklerin düzenlenmesi

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu Kanunda yürürlüğe konulması öngörülen yönetmelikler, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl, 7 nci maddenin (ç) ve (d) bentleri kapsamında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulması öngörülen yönetmelikler ise iki yıl içinde çıkarılır. Anılan yönetmelikler yürürlüğe girinceye kadar, mevcut yönetmeliklerin bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam edilir.

Mevcut binalar ve endüstriyel işletmeler, inşaatı devam eden binalar ve asgarî sınırları sağlama

GEÇİCİ MADDE 6- (1) Bu Kanunun yayımı tarihinden önce mevcut olan binalar ile inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni alınmamış olan binalar için, bu Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren **beş yıl süreyle uygulanmaz.**

(2) Bu Kanunun yayımı tarihinde **mevcut olan veya yapı ruhsatı alınmış binalar** hakkında 7 nci maddenin birinci fıkrasının (d) bendi hükmü, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren **on yıl süreyle uygulanmaz.**

Yürürlük

MADDE 19- (1) Bu Kanunun;

- a) 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin (8) numaralı alt bendi yayımı tarihinden **iki yıl sonra**,
- b) Diğer hükümleri **yayımı tarihinde**,



Yasaya göre önce ilk yönetmelik çıkarıldı.....

14 Nisan 2008 PAZARTESİ

Resmî Gazete

Sayı : 26847 (Mükerrer)

YÖNETMELİK

Bayındırlık ve İskan Bakanlığında:

**MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE
SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA
İLİŞKİN YÖNETMELİK**

14 Nisan 2008 PAZARTESİ

Resmî Gazete

Sayı : 26847 (Mükerrer)

YÖNETMELİK

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından:

MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİĞİ

31.07.2009 tarih ve 27305 sayılı R.G.



MERKEZİ ISITMA VE SİHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SİHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; **mevcut ve yeni yapılacak birden fazla bağımsız bölüme sahip merkezî veya bölgesel ısıtma sistemli ve sıhhî sıcak su sistemli binalarda, ısıtma ve sıhhî sıcak su giderlerinin, bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaşılmasına** ilişkin usûl ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 23/6/1963 tarihli ve **634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesinin dördüncü fıkrasına dayanılarak** hazırlanmıştır.

MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Görev, yetki ve sorumluluklar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerinin uygulanması hususunda;

- a) **Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareler,**
- b) Yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri,
- c) Bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri,
- ç) **Bina sahipleri,**
- d) **Bina yöneticileri veya bina yönetim kurulları,**
- e) Enerji yöneticileri,
- f) **Tasarım ve uygulamada görevli mimar ve mühendisler ile uygulayıcı yükleniciler ve imalatçılar,**
- g) Binanın yapılmasında ve kullanımında görev alan **müşavir, danışman, proje kontrol ve işletme yetkilileri,**
görevli, yetkili ve sorumludur.



MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Görev, yetki ve sorumluluklar

MADDE 4 –

(2) Yönetmelik hükümlerine göre inşaa edilmemiş binalardan; projenin eksik veya hatalı olması veyahut Standardlara uygun olmaması hâlinde **proje müellifleri**; yapımın eksik veya hatalı olması veya Standardlara uygun olmaması hâlinde ise varsa **yapı denetim kuruluşu** ve **müteahhit firma sorumludur**. Sistemin uygun çalışmaması **işletmeden kaynaklanıyor ise, bina sahibi, bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri ve bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri doğrudan sorumlu olur**.

(3) Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareler, projelerin ve uygulamaların bu Yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığını denetler.

(4) Bakanlık, ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleyecek şirketlere yetki belgesi verir ve bu yetkilendirilmiş şirketleri denetler.

(5) Ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleyecek şirketlere yetki belgesi verilmesi ve yetkilendirilen ölçüm şirketlerinin denetlenmesine ait usul ve esaslar Bakanlık tarafından yürürlüğe konulacak tebliğ ile düzenlenir.

MERKEZİ ISITMA VE SİHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SİHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Uygulamalar

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelik aşağıdaki giderlerin ısı veya sıhhî sıcak su sağlanmış bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaştırılmasında uygulanır.

a) Merkezî ısıtma sistemlerinin işletme giderleri,

b) Isının ve sıhhî sıcak suyun bağımsız bölümlerce kullanım giderleri.

(2) Isıtma ve sıhhî sıcak su tüketimlerini ölçmek için mahaller ölçüm ekipmanları ile donatılır. Bağımsız bölüm kullanıcıları bu maksatla yapılacak iş ve işlemlere izin vermek mecburiyetindedir. Arıza ve bakım halleri hariç olmak üzere bağımsız bölüm kullanıcıları ölçüm ekipmanlarına müdahale edemez.

(3) Bina sahibi, bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri ve bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri, ısı veya sıhhî sıcak suya ilişkin tüketimleri aylık veya belirli dönemlerde ölçer ve bağımsız bölüm kullanıcılarına ait gider paylaşım belgelerini düzenler.

(4) Merdiven sahanlığı, giriş holü, ısıtma merkezleri ve benzeri ortak kullanım mahallerinde, tüketim ölçülmez. Kullanıma bağlı ısı veya sıhhî sıcak su tüketimi çok olan yüzme havuzu, sauna, kapıcı dairesi ve benzeri mahaller için ise tüketimin ölçülmesi mecburidir.

(5) Tüketilen enerjiyi sınırlandırabilmek için merkezî ısıtma sistemi kullanılan binalarda TS EN 215'e uygun termostatik radyatör vanası kullanılır.

MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Uygulamalar

MADDE 5 –(6) Merkezî sistemlerle ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının asgari 15 °C olacak şekilde ayarlanır.

Tüketimi ölçmek için kullanılacak ekipmanlar

MADDE 6 – (1) Isı tüketimini ölçmek için ilgili standartları sağlayan ısı sayaçları veya ısı ölçerler kullanır. Bu ekipmanların, Ölçüler ve Ayar Kanununa uygun olması gerekir.

(2) Sıhhî sıcak su tüketimini ölçmek üzere, ilgili standartlara ve Ölçüler ve Ayar Kanununa uygun, sıcak su sayaçları veya diğer ekipmanlar kullanır.

(3) Isı ve sıhhî sıcak su tüketiminin ölçülmesinde kullanılacak ekipmanların muayene ve kalibrasyonları, Ölçüler ve Ayar Kanunu hükümlerine göre yetkili kurum veya kuruluşlarca yapılır. Ölçüm ekipmanının muayene ve kalibrasyonlarının düzenli bir şekilde yapılmasının kontrolünden bina sahibi, bina yöneticisi veya bina yönetim kurulu veya enerji yöneticisi sorumludur.

(4) Ölçüm ekipmanının ısıtma sistemi için uygun olması ve teknik bakımdan doğru çalışabilecek şekilde kurulması gerekir. Ölçümler, Ölçüler ve Ayar Kanununa uygun olarak yapılır.



MERKEZİ ISITMA VE SİHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SİHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Tüketime bağlı gider paylaşımı

MADDE 7 – (1) Bina sahibi veya bina yöneticisi veya bina yönetim kurulu, ısı ve sıhhî sıcak su giderlerinin tüketim ölçümlerine ve 8 inci maddeye uygun olarak bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaşılmasını sağlar.

(2) Ortak kullanım mahallerinden, sistem kayıplarından ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri, bağımsız bölüm kullanıcılarına kapalı kullanım alanları oranında paylaşılır.

(3) Tüketim ölçümlerinde ısı ölçerlerin kullanılması halinde; bağımsız bölümlerde kullanılan her bir radyatör grubuna ısı ölçer takılması ve ölçümlerin bütün ısı ölçerlerden yapılarak bağımsız bölümlerin tüketimleri bulunur.

(4) Tüketim ölçümlerinde ısı sayacı kullanılması halinde; bağımsız bölümlerde ölçümlerin ısı sayaçlarından yapılarak bağımsız bölümlerin tüketimleri bulunur.

(5) Bina veya site kullanıcılarının tüketim ölçümlerinde farklı ölçüm ekipmanlarının kullanılması halinde; önce bütün tüketimi ölçmek suretiyle, tüketimleri aynı ekipman ile ölçülmüş kullanıcı gruplarının payları ölçülür.

MERKEZİ ISITMA VE SİHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SİHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Isıtma ve sıhhi sıcak su gider paylaşımı hesaplaması

MADDE 8 – (1) Merkezî ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma giderlerinin % 70'i bağımsız bölümlerin ölçülen ısı tüketimlerine göre paylaşılır. Toplam ısıtma giderlerinin % 30'u ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaşılır.

(2) Bölgesel ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma giderlerinin % 20'si asgari ısınma, ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaşılır.

(3) Merkezî ısıtma sistemlerinin ısı giderleri aşağıdaki hesaplamalara göre paylaşılır.

MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

a) Isı ölçerlerin kullanılması durumunda hesaplama:

$$P_1 = 0,70 \times M \times \left(\frac{S_1}{S_t} + \frac{S_2}{S_t} + \dots + \frac{S_n}{S_t} \right)$$

$$P_2 = 0,30 \times M \times \left(\frac{A}{A_t} \right)$$

$$P = P_1 + P_2$$

- M : Binanın toplam ısı tüketim tutarı (TL)
P : Bağımsız bölümün toplam tüketim tutarı (TL)
P1 : Bağımsız bölümün toplam ısı ölçer tüketim tutarı (TL)
P2 : Bağımsız bölümün ortak tüketim tutarı (TL)
S1,2,...n : Bağımsız bölümde bulunan her bir ısı ölçerde okunan değer
St : Binada bulunan bütün ısı ölçerlerde okunan değerlerin toplamı
A : Bağımsız bölümün kapalı kullanım alanı (m²)
At : Binadaki bağımsız bölümlerin kapalı kullanım alanları toplamı (m²).

MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

b) Isı sayaçlarının kullanılması durumunda hesaplama:

$$P_1 = 0,70 \times M \times \left(\frac{S}{S_t} \right)$$

$$P_2 = 0,30 \times M \times \left(\frac{A}{A_t} \right)$$

$$P = P_1 + P_2$$

- M : Binanın toplam ısı tüketim tutarı (TL)
P : Bağımsız bölümün toplam tüketim tutarı (TL)
P1 : Bağımsız bölümün ısı sayacına göre tüketim tutarı (TL)
P2 : Bağımsız bölümün ortak tüketim tutarı (TL)
S : Bağımsız bölümde bulunan ısı sayacında okunan değer
St : Binada bulunan bütün bağımsız bölümlerdeki ısı sayaçlarından okunan değerlerin toplamı
A : Bağımsız bölümün kapalı kullanım alanı (m²)
At : Binadaki bağımsız bölümlerin kapalı kullanım alanları toplamı (m²).

MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Yönetim planının ve sözleşmelerin Yönetmeliğe aykırı hükümlerinin değiştirilmesi

MADDE 14 – (1) Merkezi ısıtma veya sıhhi sıcak su sistemine sahip binaların yönetim planının ve bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketlerinin bağımsız bölüm kullanıcıları ile yaptıkları sözleşmelerin, [bu Yönetmeliğe aykırı olan hükümleri üç ay içinde bu Yönetmeliğe uygun hale getirilir.](#)

Mevcut binalarda alınacak tedbirlerin yapım süresi

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerinin [merkezî ısıtma veya sıhhi sıcak su sistemine sahip mevcut binalar, inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar ve proje değişikliği gerektiren esaslı onarımlar ile mekanik tesisat değişikliği gerektiren binalar için uygulanabilir olan maddeleri uyarınca yapılması gereken iş ve işlemler, bina sahibi veya yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi ile işletmecisi tarafından, 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının \(c\) bendi ve geçici 6 ncı maddesi gereğince \[2/5/2007 tarihi itibari ile beş yıl içinde yerine getirilir.\]\(#\)](#)

Yürürlük

MADDE 15 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer [\(14.04.2008\)](#)

Yürütme

MADDE 16 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür.

05.12.2008

**Yasaya göre sonra ana
yönetmelik çıkarıldı.....**

Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği

5 Aralık 2008 CUMA

Resmî Gazete

Sayı : 27075

YÖNETMELİK

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından:

BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ

05.12.2009
Yönetmelik yayınlandıktan
1 yıl sonra
uygulanmaya başladı....

5 Aralık 2008 CUMA

Resmî Gazete
YÖNETMELİK

Sayı : 27075

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından:
BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ

01.04.2010

Yönetmelik deęiřti....

1 Nisan 2010 PERŞEMBE

Resmî Gazete
YÖNETMELİK

Sayı : 27539

Bayındırlık ve İskân Bakanlığından:
**BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŐİKLİK
YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

01.04.2010

Yönetmelik deęiřti....

5 Aralık 2008 CUMA

Resmî Gazete
YÖNETMELİK

Sayı : 27075

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından:
BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİğİ

1 Nisan 2010 PERŞEMBE

Resmî Gazete
YÖNETMELİK

Sayı : 27539

Bayındırlık ve İskân Bakanlığından:
**BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİğİNDE DEğİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**