



T.C.  
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yapı Kontrol Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-23444165-045.01-1056163

Konu : İzmir İli Selçuk İlçesi Cumhuriyet Mahallesi ■■■  
Ada ■ Parsel

23.11.2022

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 08.11.2022 tarihli ve E-56310209-622.03-118168 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İzmir İli Selçuk İlçesi ■■■ ada ■ parselde kayıtlı taşınmaz üzerindeki 7 Blok 42 meskenden oluşan yapılar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin alındığı, 02.11.2022 tarihli dilekçe ile söz konusu sitenin bahçesinde yüzme havuzu yapılması için Belediye Başkanlığınıza başvurulduğu, söz konusu başvuru ekinde yer alan yönetim kararında tüm hissedarların imzasının bulunmadığı ve dilekçede Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrası hükmünde yer alan kat maliklerinin beşte dördünün imzasının yeterli olacağı belirtilmiş ifade edilerek, söz konusu yüzme havuzuna yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için tüm kat maliklerinin imzasının veya muvafakatının alınmasının gerekip gerekmediği hususunda görüşümüz talep edilmektedir.

Konuya ilişkin mevzuat hükümleri üzerinden yapılan incelemede;

-634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2 nci maddesinde; "*Bu Kanuna göre...b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);*" tanımlarının, "Ortak yerler" başlıklı 4 üncü maddesinde; "*Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır. a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar,bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazi saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazi ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri, c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.*" hükümlerinin, 16 ncı maddesinin birinci fıkrasında; "*Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.*" hükmünün, 19 uncu maddesinde; "*Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının 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 anayapıya 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 anayapıya zarar vermeyecek*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS5MEE8KSZ\* Pin Kodu :13992

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSCM710BC2&eS=1056163>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)  
Konak/İzmir

Bilgi İçin : Emine Tuba TUNCALI

Unvan : Mimar

Birim Telefon : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ :

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur." hükümlerinin,

-4721 sayılı Türk Medeni Kanunu' nun 692 nci maddesinde; "Paylı malın özgülediği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır." hükmünün,

-Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Taban alanı" başlıklı 21 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Taban alanına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesi uygulanır." hükmü ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesinin sekizinci fıkrasında; "Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar; ..b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma ve süs havuzu ile açık havuzlar," hükmünün, "Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 23 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; ...c) % 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar; ...2) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma ve süs havuzu ile açık havuzlar...." hükmünün,

-Aynı yönetmeliğin "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar" başlıklı 57 nci maddesinde; "(1) Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda; ...b) Yapı ruhsatı işlemlerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesi, ... uygulanır." hükmünün, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 55 inci maddesinin sekizinci fıkrasında; "Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.", dokuzuncu fıkrasında; "Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır. Ancak bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır.", onuncu fıkrasında; "Şantiye şefi değişikliği ve süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde, bütün maliklerin muvafakati aranmaz.", hükümlerinin,

-Yine aynı Yönetmeliğin Ek-10 Form 19 Föy 2/a Yapı Ruhsatı Formu Eki Açıklamaların 28 inci bölümünde; "Parsel sahibinin adı soyadı ve T.C. Kimlik Numarası kaydedilecektir. Birden fazla ortaklıkları veya tüzel kişiliklere ait parsellerde ve yapı sahibi "özel" işaretlenmiş ise bu bölüme en büyük hissedarın bilgileri kaydedilecektir. Yapı sahibi yabancı ise T.C. Kimlik Numarası doldurulmayacak, uygulama İçişleri Bakanlığı tarafından belirlenecektir. "Kamu" işaretlenmiş ise T.C. Kimlik Numarası doldurulmayacaktır. Birden fazla hissedarı olan yapılarda (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 55'inci Maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkralarındaki istisnalar hariç) hissedarların onaylı yapı projelerine ve ruhsata muvafakati alınmadan Yapı Ruhsatı düzenlenemez." açıklamasının, yer aldığı anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri ile açıklamalar doğrultusunda bahçelerin ortak yerler arasında yer aldığı ve tüm kat maliklerinin anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik oldukları dikkate alındığında, ilgi yazınıza konu edilen ■■■■ ada ■■■■ parseldeki 7 Blok 42 meskenden oluşan sitenin bahçesinde yapılmak istenen yüzme havuzuna yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için parselde bulunan tüm kat maliklerinin muvafakatinin

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS5MEE8KSZ\* Pin Kodu :13992

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSCM710BC2&eS=1056163>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Emine Tuba TUNCALI

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)  
Konak/İzmir

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



alınması gerektiği değerlendirilmiş olmakla birlikte, söz konusu sitenin bahçesinde yapılmak istenen ilave yüzme havuzu talebinin mevzuata uygun olup olmadığının söz konusu parsel ile ilişkin taban alanı ve katlar alanı hesaplamalarının da yapılarak Belediye Başkanlığınızca ayrıca değerlendirilmesi gerektiği görüşünderiz.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Haluk KARABULUT  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BS5MEE8KSZ\* Pin Kodu : 13992

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSCM710BC2&eS=1056163>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Emine Tuba TUNCALI

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)  
Konak/İzmir

Unvan : Mimar

Birim Telefon :

Telefon : 2322933867

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :  
E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

