



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



Sayı : E-23444165-045.01-1051135

Konu : Çiğli İlçesi, ■■■ Ada, ■ Parsel

17.11.2022

ÇİĞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 09.11.2022 tarihli ve E-19894576-754-6815/14560 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Çiğli İlçesi, ■■■ ada, ■ parselde yer alan ■■■ no'lu dükkanda pergola onayı için müracaat yapıldığı, söz konusu parsel için düzenlenen 12.08.1992 tarihli ve ■■■ sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, pergolanın İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 23 üncü maddesinin c/2 bendi ve 20 nci maddesinin 8/b bendi gereği emsal hesaplarına konu olması sebebiyle ilgisinden %100 malik muvafakatnamesi istendiği, ancak anılan parselin 7 bloktan ve 102 bağımsız bölümden oluşması nedeniyle tüm maliklerden muvafakat sağlanmasında sıkıntıya düşüldüğü belirtilerek, sadece pergola onayı istenen ■■■ no'lu dükkanın ait olduğu bloktan muvafakatname getirilmesinin yeterli olup olmayacağı konusunda görüşümüz talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak 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 yarıyan 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 çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı 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, havagazı 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,

- Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "*Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen;...*" hükmünün, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (mmm) bendinde; "*Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılar*" tanımının,

- Yine aynı yönetmeliğin "Taban alanı" başlıklı 21 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Taban alanına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesi uygulanır.*" hükmünün, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 20 nci maddesinin sekizinci fıkrasında da; "*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,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSAM09C9T3* Pin Kodu :13552

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSPME33N0Z&eS=1051135>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Melis GÜLER

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



- "Katlar alanı hesabına dâhil 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;...e) Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59 uncu 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 tadilatlar 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 tadilatlar, 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." hükümlerinin, 59 uncu maddesinin birinci fıkrasında; "Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. Ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir." hükmünün yer aldığı,

- Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 06/04/2018 tarihli ve 2018/4 sayılı Genelgesinde; bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünleşik olmayan, bahçede peyzaj düzenlemesi niteliğinde yapılan pergola ve süs havuzlarının 20 nci maddenin 8 inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen kullanımlarla birlikte bahçe alanının %20'sini geçmeyen kısımları ile katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan giriş saçakları, bahçe ve istinat duvarlarının doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi gerektiğinin belirtildiği, anlaşılmıştır.

Bu kapsamda, ilgi yazınız ekinde [REDACTED] ada, [REDACTED] parseldeki [REDACTED] no'lu dükkanda yapılmak istenen pergola imalatına ilişkin herhangi bir bilgi belge ve proje iletilmediğinden, ilave olarak yapılmak istenen pergolanın parselin hangi kısmında yapılmak istendiği ve söz konusu imalatın pergola tanımı kapsamında kalıp kalmadığı bilinmemekle birlikte, yukarıda belirtilen pergola tanımı ile ilgi yazınızda atıf yapılan yönetmeliğin taban alanı ve katlar alanı maddeleri dikkate alındığında söz konusu imalatın bahçede yapılmak istendiği ve [REDACTED] no'lu dükkanın eklentisi niteliğinde olacağı düşünülmekte olup, yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri doğrultusunda pergola yapımının ruhsata tabi olmadığı, ancak ruhsat eki projelerine işlenmesi ve parselle ilişkin taban alanı ile katlar alanı hesaplamalarının yapılması, ayrıca bahçelerin ortak yerler arasında yer aldığı ve tüm kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla bu alanın paydaşı buldukları dikkate alındığında, parselde bulunan tüm kat maliklerinin muvafakatının alınması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSAM09C9T3* Pin Kodu : 13552

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSPME33N0Z&eS=1051135>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Melis GÜLER

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

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSAMC9C9T3* Pin Kodu : 13552

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BSPME33N0Z&eS=1051135>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Melis GÜLER

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

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Telefon : 2322933869
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

