

2/1

SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 23368391--E.536281
Konu : Resmi Yazışmalar

24.10.2017

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Mustafa Kemal Mah.Eskişehir Devlet Yolu 9.Km No:278
Çankaya / ANKARA

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanan ve 01.10.2017 tarih itibariyle yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında pergole, sundurma vb. imalatlara uygulanacak işlemlere esas ilgili mevzuat ve Danıştay kararları incelenmiş olup, bahsi geçen konuyla ilgili; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59.maddesinde "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." denildiği ve ayrıca Danıştay 14.Dairenin E:2014/2429 ve K:2017/786 sayılı kararında ise "... Sundurmanın yukarıda verilen düzenlemeler uyarınca ruhsata tabi olduğunun kabul edilebilmesi için genel olarak İmar Kanununda düzenlenen yapı tanımı kapsamında inşa edilmiş olması, bir başka ifadeyle, güneş ve yağmurdan korunma amacı dışında kapalı alan oluşturacak ve taşıyıcı unsuru etkileyecek nitelikte malzemedan yapılmış olması gerekmektedir.Buna göre dosyada bulunan bilgi ve belgelerle yapıya ait fotoğrafların incelenmesinden; sundurmanın, güneş ve yağmurdan korunmak amacıyla binaya bitişik olarak yapıldığı ,trafının açık, taşıyıcı sisteminin ise ahşap malzemedan,üzerinin hafif ve basit malzeme ile örtülü olduğu ve ruhsat gerektirmediği anlaşıldığından, söz konusu yapının bu haliyle denetlenerek buna göre karar verilmesi gerekirken davanın reddi yolunda verilen kararda hukuka uyarlık bulunmamaktadır.Açıklanan nedenlerle;İstanbul 10.İdare mahkemesinin 27/09/2013 günlü , E:2012/1917, K:2013/1701 sayılı kararının BOZULMASINA, dosyanın mahkemesine gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere 15/02/2017 tarihinde oy birliğiyle karar verildi." şeklinde mahkeme kararları olduğu görülmüştür.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59.maddesinde belirtilen şartlarda yapılan pergola, sundurma vb. imalatlar ilgili madde gereği ruhsata tabi olmayan yapılar kapsamında değerlendirilebilmektedir. Ancak bu imalatların ruhsata esas onaylanan mimari projesinde tanzim edilmeden parselde inşa edilmesi durumunda uygulanması gereken işlemler hakkında özellikle belediyemizce gelen şikayet dilekçelerine ilişkin yapılacak işlemlerde tereddüt hasıl olmuştur.Bahsi geçtiği gibi parselde fiili durumda tespit edilen benzeri imalatlar için; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi gereği işlem yapılmasının gerekli olup olmadığı ya

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir. Evrak teyidi <http://www.silivri.bel.tr/dogrula> adresinden, 536281 doküman no. ve 64AFD1EC00F5 sorgulama kodu ya da sağdaki karekod ile yapılabilir.



Form No: F000001

Alibey Mahallesi Turgut Özal Bulvarı No:3 34570 Silivri / İSTANBUL
Telefon: 0212 444 20 47 dhl.1282 Faks.: 0212 728 10 79
e-posta: imar@silivri.bel.tr internet adresi: <http://www.silivri.bel.tr>

Bilgi için:
Güneş CANLICA

2/2

T.C.
SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

da 3194 Sayılı İmar kanununun 5. Maddesi gereği yapı tanımında yer almaması sebebiyle ve ayrıca yazımız ekinde bir örneği sunulan Danıştay kararı da göz önünde bulundurularak herhangi bir işlem yapıp yapılamayacağı hususunda Kurum görüşünüzün tarafımıza bildirilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Ayhan OTLATICI
Başkan Yardımcısı
**Elektronik İmzalanmıştır.*

Ek: Danıştay kararı

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir. Evrak teyidi <http://www.silivri.bel.tr/dogrula> adresinden, 536281 doküman no. ve 64AFD1EC00F5 sorgulama kodu ya da sağdaki karekod ile yapılabilir.



Form No: F000001

Alibey Mahallesi Turgut Özal Bulvarı No:3 34570 Silivri / İSTANBUL
Telefon: 0212 444 20 47 dhl.1282 Faks.: 0212 728 10 79
e-posta: imar@silivri.bel.tr internet adresi: <http://www.silivri.bel.tr>

Bilgi için:
Güneş CANLICA

11.09.2013
13.09.2013
13.09.2013

2/3

Temyiz İsteminde Bulunan (Davacı) : İsmail Tuğrul Denizel
Vekili : Av. Berk Denizel
Kocatepe Mah. Lamanin Cad. Gevrek Apt.
No:9/5 Taksim Beyoğlu/İSTANBUL

Karşı Taraf (Davalı) : Silivri Belediye Başkanlığı - İSTANBUL
Vekili : Av. İknur Sıkdokur - Aynı yerde

İstemin Özeti : İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 27/09/2013
günü, E:2012/1917, K:2013/1701 sayılı kararının; usul ve yasaya uygun olmadığı ileri sürülerek
bozulması istenilmektedir.

Savunmanın Özeti : İstemin reddi gerektiği savunulmaktadır.

Danıştay Tetkik Hakimi : Nurhan Koç
Düşüncesi : Temyiz isteminin kabulü ile Mahkeme kararının
bozulması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Danıştay Ondördüncü Dairesince, işin gereği görüldü:

Dava; İstanbul İl, Silivri İlçesi, Semizkurular Mahallesi, 139 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz
üzerinde mimari projesine aykırı olarak ön cephe terasın 5,40*3,00 metre boyutlarında pergole
yapılarak çevresinin katlanabilir camla kapatıldığı gerekçesiyle aykırı olan kısımların 3194 sayılı
İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca yıkımına ilişkin 23.06.2012 günü, 1319 sayılı Silivri
Belediye Encümeni kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; yapı tatl tutanağı ile
tespit edilen imalatın yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapıldığı ve bu imalatın yapı niteliği
taşıdığı, 3194 sayılı Kanun uyarınca yapı iznine tabi olduğu ve tadilat ruhsatı gerektirdiği
anlaşıldığından söz konusu taşınmaz hakkında tesis edilen yıkım kararlarında hukuka ve
mevzuata aykırılık bulunmadığından davanın reddine karar verilmiş, bu karar, davacı vekili
tarafından temyiz edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinde, "Yapı; karada ve suda, daimi veya
muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine
alan sabit ve müteharrik tesislerdir." şeklinde tanımlanmış, "Yapı ruhsatı" başlığı 21.
maddesinde, "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 28 nci maddede belirtilen istisna
dışında belediye veya valiliklerden (...) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış
yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda;
bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve
harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve
tevan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve lümenli alanınması ve
yönetmelikle uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak İmar
yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamirler ruhsata tabi
değildir." hükmüne, 32. maddesinde ise; "Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan
yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı
yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma
muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespiti edilir. Yapı

h.d.

1

2/4

19.08.2017
1502/2017

mühürlenerek inşaat daimi durdurulur. Durdurma, yapı tefii zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebliğin bir nüshası da muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsal olarak belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir." hükmüne yer verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununda sundurmaya yönelik olarak açık bir tanım yapılmamış ise de, İstanbul İmar Yönetmeliğinin "2.04.45. Sundurma" başlıklı maddesinde; "Yağmur ve güneşten korunmak için bir duvar önüne yapılan örtü elemanıdır. Sundurma binanın cephesindeki çekme mesafelerine tesviye olmamak, taşıyıcı eleman (hafif malzeme) üzerine, çatıya örtü ile veya dc tarafı açık olmak suretiyle yapılabilir. Sundurma duvar vb. elemanlarla bölünemezler. Genişliği (5.00)mden fazla olamaz. Her halükarda örtü olduğu binanın taban alanının 4/5'ini geçemez" denilmektedir. 45. maddesinde; "Taşıyıcı unsurları ağırlamayan diğer yapılar ve terasların ruhsata tabi olmaması düzenlenmiştir.

Sundurmanın önünde yer verilen düzenlemeler uyarınca ruhsata tabi olduğunun kabul edilebilmesi için genel olarak İmar Kanununda düzenlenen yapı tanımı kapsamında inşa edilmiş olması, bir başka ifadeyle güneş ve yağmurdan korunma amacı ile inşa edilen binaların dışı alan oluşturacak ve taşıyıcı unsurları taşıyacak şekilde malzemeden yapılmış olması gerekmektedir.

Buna göre, inşaatın binanın önüne ve bahçelerine yapıya ait fotoğrafların inceleme esnasında sundurmanın, güneş ve yağmurdan korunmak amacıyla inşa edilmiş olarak yapıldığı, binaların açık taşıyıcı unsurların ile inşaat amaçlamadığı, inşaatın hafif ve basit malzeme ile örtü olduğu ve ağırlık taşıyamadığı sınırlarından, söz konusu yapıların bu şekilde yapılarak inşa edilmiş karar verilmesi gerektiğinden beyerin reddi yönünde verilen kararın yerlik bulunmamaktadır.

Ayrıca beyerlere İstanbul 40. İdare Mahkemesinin 27/08/2015 gününde E:2012/1917, K:2015/1701 sayılı kararının DOZULMASINA, Dosyanın Mahkemesine gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihini izleyen gündün itibaren 25 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere, 15/02/2017 tarihinde tebliğ edilmiş karar verilmiştir.

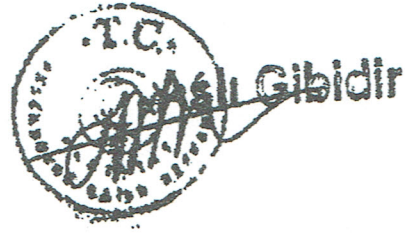
Başkan
Levent
ARTUK

Oye
Nalan
TERZİ

Oye
Ahmet
ARSLAN

Oye
Mehmet Ali
CERAN

Oye
Nedret
ENGİN



h.d.

Sayı : 39860970-045.01-E.1753
Konu : Görüş (Sundurma, Pergola, Yapı
Ruhsatı) (000093398-36623)

SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İSTANBUL

İlgi : 24.10.2017 tarihli ve 55020552-536281 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 59'uncu maddesi ayrıca Danıştay 14. Dairenin E:2014/2429 ve K:2017/786 sayılı kararına değinilerek Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 59'uncu maddesinde belirtilen şartlarda yapılan pergola, sundurma vb. imalatların ilgili madde gereği ruhsata tabi olmayan yapılar kapsamında değerlendirilebildiği, ancak bu imalatların ruhsata esas onaylanan mimari projesinde tanzim edilmeden parselde inşa edilmesi durumunda uygulanması gereken işlemler hakkında şikayet dilekçeleri geldiği ve tereddüt yaşandığı belirtilmekte olup; fiili durumda tespit edilen benzeri imalatlar için 3194 sayılı İmar Kanununun 32'nci maddesi gereği işlem yapılması gerekip gerekmediği, 5'inci maddesi gereği yapı tanımında yer almaması sebebiyle ve ayrıca yazı ekinde bir örneği sunulan Danıştay kararı da göz önünde bulundurularak herhangi bir işlem yapıp yapılmayacağı hususunda Bakanlığımız görüşünün gönderilmesi istenilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 20'nci maddesinde yapının imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesinin (zzz) bendinde sundurma, " yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemedeki bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüler" olarak,

(mmmm) bendinde vaziyet planı; "parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini, yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli plan" olarak tanımlanmıştır.

20'nci maddesinin (8) nolu bendinin (b) alt bendinde 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, açık yüzme ve süs havuzunun taban alanına dahil edilmeyeceği;

59'uncu maddesinin (1) nolu bendinde, basit tamir ve tadillerin, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamalarının, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişiminin ruhsata tabi olmadığı;

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Meral
Güngör
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

217

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-045.01-E.1753
Konu : Görüş (Sundurma, Pergola, Yapı
Ruhsatı) (000093398-36623)

69'uncu maddesinin (2) nolu bendinde; bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümlerin, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümlerin uygulanamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bununla birlikte mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca (Yapı İşleri Genel Müdürlüğü) yayımlanan Mimari Proje Düzenleme Esasları'nda vaziyet planlarında mevcut durumun (Bina, hudut, yol yeşil örtü vb.), imar hatlarının, **teklif yapı konumlarının ve saha düzenlemeye ait çizgilerin üstüste ve farklı teknikle çizilmesi gerektiği** ifade edilmiştir.

İlgi yazı ekinde iletilen Danıştay kararı örneğinde, surdurmanın ruhsata tabi olup olmadığı hususunun mülga İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yönetmeliği hükümlerine göre incelenerek karar verildiği görülmekte olup, imar mevzuatında ruhsata tabi olmaksızın yapılabilecek yapılar arasında sundurma yer almamaktadır. Bu kapsamda konuya ilişkin aksine bir yargı kararı yoksa terasta ana binaya bitişik, ilave veya eklenti olarak ve mevcut binanın cephesini ve kitlesini veya mimari ve tesisat projelerini değiştirici nitelikte yapılacak sundurmanın ruhsata tabi olacağı bu durumda ruhsata esas projede tanzim edilmeden parselde inşa edilmesi halinde İmar Kanunu'nun 32 ve 42'nci maddelerinin uygulanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Yönetmeliğin 59'uncu maddesinde sayılan ve ruhsata tabi olmayan kullanımların vaziyet planında gösterilerek, ölçülerinin belirtilmesi gerektiği değerlendirilmekte olup, Yönetmeliğin plan veya yönetmeliklerle değiştirilemeyecek hükümleri arasında sayılan 20'nci maddesi hükmü gereği 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, açık yüzme ve süs havuzunun taban alanına dahil edilmemesi gerektiği, %20'yi aşan kısımların taban alanı hesabına dahil edileceği bu durumda planla ya da yönetmelikle belirlenen TAKS hesabının aşılması halinde ise İmar Kanunu'nun 32 ve 42'nci maddelerin uygulanması gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat ORAL
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5970 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Meral
Güngör
Mimar
Telefon No: (312) 410 79 50