



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



Sayı : E-23444165-045.01-1522863
Konu : Kargir Yapılar

05.09.2023

BEYDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 07.08.2023 tarihli ve E-28042966-115.02.09-4173 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Beydağ İlçesi merkez mahalle içinde ve dışında, niteliği "Kargir Ev", "Kargir Ev ve Avlusu" ve "Kargir Dam" olan bir çok yapı bulunduğu, söz konusu yapıların Kadastro zamanından tescilli olduğu için günümüzde hayli yıpranmış veya bakıma ihtiyaç duyulan yapılar haline geldiği, bu tür yapılara tadilat yapılabilmesi için Başkanlığınıza başvurular iletildiği, yapılan incelemelerde tamirat ile çözümlenebilecek olan ve yapının taşıyıcı unsurunu etkilemeyen iş ve işlemlerin tamirat izni ile çözümlendiği belirtilerek, ancak Kargir yapının taşıyıcı olan yığma duvarlarının yıkılması ve tehlike arz etmesi veya orta kat tabliyesi olan ahşap tabliyenin kırılması gibi durumlarda tadilat izninin ne şekilde verilebileceği konusunda görüşümüz talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak imar mevzuatı hükümleri üzerinden yapılan incelemede;

- Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Yapı ruhsatı" başlıklı 21 inci maddesinde; "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı 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 tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir..." hükümlerinin,

- 03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren 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 tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde; "Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kapamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü ve tadil işlemlerini;" tanımı, (y) bendinde; "Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.);" tanımı, (dddd) bendinde; "Tadilat projesi: Yapıların ruhsat eki onaylı projelerinde; uygulama imar planı ve bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılmak istenen değişiklik veya ilavelerle ilgili gerekli uygulama projelerinin bütünü;" tanımının,

- Yine İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesinde "(1) Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda;...d) Esaslı tadilata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesi, e) Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesi,... uygulanır." hükümleri yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 58 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSASHCE9T3* Pin Kodu : 87362
İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir
Birim Telefon :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv
Bilgi İçin : Barış GÜRPINAR
Unvan : Mimar
Telefon : 2322936015
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur." hükmü ile 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."* hükmünün yer aldığı anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; esaslı tadilat ile basit tamir ve tadil işlemlerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen hükümleri doğrultusunda yürütülmesi gerekmekte olup, ilgi yazınızda belirtilen hususlara ilişkin ilgili bilgi ve belgelerle birlikte konu özelinde başvurulması halinde ayrıca inceleme yapılarak tarafınıza bilgi verilebileceği hususunda bilgi edinilmesini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSASHCE9T3* Pin Kodu : 87362

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Birim Telefon :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebys>

Bilgi İçin : Barış GÜRPINAR

Unvan : Mimar

Telefon : 2322936015

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

