

NOT: Yapı kullanma izin belgesinde ve tapuda iş yeri olarak kayıtlı olan bağımsız bölümde sıhhi müessese kapsamında yürütülecek ticari faaliyet için ayrıca kat malikleri kararı/onayı alınmasına gerek olmadığı, bununla birlikte iş yerinde kullanılacak elektrostatik bacanın kurulumunda binanın ortak alanlarında veya ilgili bağımsız bölümde esaslı tadilat kapsamında imalat yapılmasını gerektirecek değişikliklerin varlığı halinde 634 sayılı Kanun ve 3194 sayılı Kanun kapsamında ilgisine göre kat maliklerinden ve parsel maliklerinden karar/onay alınması gerektiği hakkında.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-12421038
Konu : Görüş (Elektrostatik Baca Sistemi)

08/05/2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 16.06.2021 tarihli ve 1028884 sayılı görüşümüz.
b) Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.
c) ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgi (c)'de kayıtlı yazınız ile; kasap olarak faaliyet gösteren iş yeri elektrostatik baca sistemi kullanarak aynı adreste bulunan iş yerinde odun kömüründe ızgara ve pişirme faaliyeti yapmak istediği, ilgi (a)'da kayıtlı Bakanlık (Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü) görüşümüzde "*Lokanta, tavuk veya et dönerci, fast-food gibi yeme-içme faaliyeti gösteren sıhhi müesseselerin, yiyecek hazırlama ve pişirme bölümünde oluşan buhar, koku, duman ve benzeri kirleticilerin tahliye edilmesi hususunun elektrostatik filtre sistemi ile karşılanmasının mümkün olması halinde ruhsatlandırılabilceği*" şeklindeki ifadelerle yer verilmiş olmakla birlikte kat maliklerinden muvafakat alınıp alınmayacağı hususunda tereddüde düşüldüğünden konuyla ilgili Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Benzer konuya ilişkin Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısında "*634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 4/(a) maddesinde; "Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, 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 çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve hava gazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar (Ortak yer) konusuna girer.*"

19. maddesinde; "*... 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. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz.*

Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur. "

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4/1/(i) maddesinde; "*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 kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini ifade eder,"

4/1(y) maddesinde; "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.)",

55/8 maddesinde; "Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.",

55/9 maddesinde; "... 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.",

58/1 maddesinde; "Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki 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.",

58/2 maddesinde; "Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Yapı ruhsatına da bu projelerin tarihleri ve müelliflerin bilgileri yazılır.",

59/2 maddesinde; "Taşıyıcı sistemi etkilememek ve 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak kaydıyla; binalarda enerji kimlik belgesi sınıfı en az "C" olacak şekilde mesleki yeterlilik sertifikalı uygulayıcılar tarafından yapılacak ısı yalıtımı uygulamaları ilgili dağıtım şirketinden gerekli izinler alınmak şartıyla katı ve sıvı yakıtlı sistemlerden doğalgaz yakıtlı sistemlere dönüşüm uygulamaları ve bağımsız bölümlere tesis edilecek doğalgaz tesisatı ile binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri ruhsata tabi değildir. Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili idareye sunulması, binanın projesindeki mimari görünümlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur. Yapı kayıt belgesi bulunan binaların ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri de bu fıkra kapsamında değerlendirilir." hükümleri yer almaktadır.

Bağımsız bölümdeki kombi bacalarının kendi bağımsız bölümü dahilinde, ana yapıya zarar vermeyecek nitelikte konumlandırılması ve baca çıkışlarının dış cepheye zarar vermeyecek, dış görünüşü etkilemeyecek ve sadece dış alıcı ortama çıkış ile sınır olacak şekilde olması halinde ruhsata tabi olmayacağı ve muvafakat gerektirmeyeceği, ancak yukarıda yer alan Yönetmeliğin 59/2 maddesindeki şartların yerine getirilmesi gerektiği,

Dış cephe boyunca devam edecek bacaların ise esaslı tadilat kapsamında olduğu, bu işlemlerin yapılabilmesi için kat maliklerinin beşte dördünün rızasının gerekeceği ve kat maliklerinin tamamının muvafakatiyle yapı ruhsatı alarak inşa edilmeleri gerektiği," şeklindeki değerlendirmelere yer verilmiştir.

Buna göre, yapı kullanma izin belgesinde ve tapuda iş yeri olarak kayıtlı olan bağımsız bölümde sıhhi müessese kapsamında yürütülecek ticari faaliyet için ayrıca kat malikleri kararı/onayı alınmasına gerek olmadığı, bununla birlikte iş yerinde kullanılacak elektrostatik bacanın kurulumunda binanın ortak alanlarında veya ilgili bağımsız bölümde esaslı tadilat

kapsamında imalat yapılmasını gerektirecek değişikliklerin varlığı halinde 634 sayılı Kanun ve 3194 sayılı Kanun kapsamında ilgisine göre kat maliklerinden ve parsel maliklerinden karar/onay alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

DAĞITIM

Gereęi

... Belediye Başkanlığına

Bilgi

... Valilięine

(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğü)