



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1532

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili ruhsat konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla



Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde ruhsat konusunda çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Ruhsat konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Bağımsız bölümün eklentileri bağımsız bölüm listesinde ve tapuda gösterilir mi? Eklenti değilse (ayrı girişi olmadığından) ne olarak gösterilmelidir?

Soru 2: Ruhsat gerektirmeyen tadilatların içerikleri nelerdir?

Soru 3: Geçmiş tarihte ruhsat almış ve ruhsat aldığı yönetmelik hükümlerince kapıcı dairesi yapmak zorunda bulunan parsellerde yapılmak istenen kapıcı dairesi iptali konulu tadilat başvurularında yapılacak olan değerlendirmenin, yönetmelikler arasındaki farklılık nedeni ile asansör tesisi vb. ortak alanı ve taşıyıcı sistemi etkileyecek tadilatlar da gerektirmesi halinde nasıl bir yol izlenmelidir?

Soru 4: Uygulama imar planı nedeni ile değişiklik olmayan; buna karşın ruhsatı kanunun 29. Maddesindeki süre nedeni ile hükümsüz hale gelen yapıların inşasına devam edilebilmesi için ve/veya ilk ruhsat aldığı tarihte eksik katlı ruhsat düzenlenen yapıların ilave kat/ilave inşaat/ tadilatlı ilave kat işlemleri hangi yönetmelik koşullarına göre devam ettirilmelidir?

Soru 5: 01.10.2017 tarihi sonrası yapılan ruhsat yenileme başvurularında işlemler ilk ruhsat düzenlendiği yönetmelik hükümlerine göre mi devam ettirilir?

Soru 6: Kat irtifakı kurulmuş ve ruhsat süresi geçmiş yapılarda;

a) Yeniden ruhsat taleplerinde ilk ruhsat aldığı yönetmeliğe göre ruhsat düzenlenebilir mi?

- b) Ada bazındaki yerleşimlerde bir adada düzenlenmiş çok sayıda tek tip proje olarak onaylanmış, tüm adadaki yapılar tamamlanmamış olmak ile birlikte inşai faaliyete başlamak isteyen bağımsız bölüm sahiplerinin ruhsat talep etmesi halinde yeniden ruhsat düzenlenmesi gereken yapılar için ruhsat aldığı tarihteki yönetmeliğe göre tip projeleri üzerinden ruhsat düzenlenebilir mi? Yeniden ruhsatta tamamen yeni yönetmelik hükümlerine göre değerlendirilecek olursa tip projelerin değişmesi, aynı parsel üzerinde aynı emsale konu farklı yapı inşaat alanlı birbirinden farklı yapıların oluşmasına neden olacağından konu kazanılmış hak olarak değerlendirilebilir mi?

Soru 7: 01.10.2017 ve sonrası yapılan tadilat başvurularında;

- a) "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsat başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsat düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." Maddesi değerlendirildiğinde aynı yapının yeni yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı, yenileme, isim değişikliği gibi farklı yönetmelik dönemlerinde kesilmiş ruhsatları bulunması halinde, tüm kesilen ruhsatlar dönemlerindeki herhangi bir yönetmelik tercih edilebilir mi?
- b) Yapı kullanma izin belgesi alındı ise sadece 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren yönetmeliğe göre mi değerlendirilebilir?
- c) İmar affı ile ruhsat alınmış yapılarda tadilat talebi geldiğinde imar affı ruhsatının düzenlendiği tarihindeki yönetmelik tercih edilebilir mi?

Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sokak No:9 35220 ALSANCAK KONAK / İZMİR

İlgi : 06.11.2017 tarihli ve 1532 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ilişkin tereddüde düşülen konular hakkında görüş talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1) Bağımsız bölüm eklentilerinin bağımsız bölüm listesi ile tapuda gösterilip gösterilmeyeceği, eklenti değilse (ayrı giriş olmadığından) ne olarak gösterilmesi gerektiği hususunda,

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 6'ncı maddesinin (1)'inci fıkrasında, "*Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünlüyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.*" hükmü,

(2)'nci fıkrasında, "*Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.*" hükmü,

14'üncü maddesinin (2)'nci fıkrasında ise, "*Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (Beyanlar) hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.*" hükmüne yer verilmiş,

12'nci maddesinin (1)'inci fıkrasının (a) nolu bendinde kat mülkiyeti kurulması için istenecek belgeler arasında "*Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, ... yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi*" sayılmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4/1/v maddesinde, "*eklenti, bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yer,*" olarak, "*eklenti brüt alanı, sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekânların*

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

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

bağımsız bölüm brüt alanının belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alan," olarak, "ekleni net alanı, sadece bağımsız bölüme ait olan ve içerden bağlantısı bulunmayan, aynı veya farklı katlarda olup ayrı girişi bulunan mekânların, içindeki duvarlar arasında kalan ve bağımsız bölüm net alanında belirlenen esaslara göre hesaplanan temiz alan," olarak tanımlanmış,

Yönetmeliğin 57'nci maddesinin (2)'nci fıkrasının (2) ve (3) nolu bentlerinde mimari projede, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu ve bağımsız bölümler ile ortak alanların brüt inşaat alanı, eklentiler ve toplam yapı inşaat alanının yer aldığı metrekare cetvelinin de bulunması gerektiği belirtilmiştir.

Anılan hükümler kapsamında bağımsız bölümlere ait eklentilerin ölçülerinin de yer aldığı metrekare cetvelinin mimari projede gösterilmesi ve kütüğün beyanlar hanesine kaydedilmesi gerekmektedir.

Ayrı girişi olmayan bir yerin bağımsız bölümün eklentisi olarak değerlendirilmesi mümkün olmamakla birlikte, ne olarak gösterileceği mimari proje üzerinden konumu, niteliği ve kullanım amacına göre belirlenmelidir.

2) Ruhsat gerektirmeyen tadilatların içeriklerinin ne olduğu hususunda,

3194 sayılı İmar Kanununun "Yapı ruhsatı" başlıklı 21'inci maddesinde yer alan "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir.

...
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." hükmü ile,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde yer alan ve basit tamir ve tadil olarak nitelendirilen "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 işlemleri" ile Yönetmeliğin "Yapı ruhsatı gerektirmeyen inşai faaliyetler" başlıklı 59'uncu maddesinde açıklanan imalatlar ruhsat gerektirmeden yapılabilecek tadilatlardır.

3) Geçmiş tarihte ruhsat almış ve ruhsat alınan yönetmelik hükümleri gereğince kapıcı dairesi yapılmak zorunda olunan parsellerde kapıcı dairesinin iptaline yönelik tadilat

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

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

başvurularında yapılacak değerlendirmede, yönetmelikler arasındaki farklılık nedeni ile asansör tesisi vb. ortak alanı ve taşıyıcı sistemi etkileyecek tadilatlarda nasıl bir yol izlenmesi gerektiği hususunda,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58'inci maddesinin (1)'inci fıkrasında "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." hükmü,

(2)'inci fıkrasında "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." hükmü,

Geçici 3'üncü maddesinin (4)'üncü fıkrasında "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." hükmü yer almaktadır.

İlgi yazıya konu yapıda Yönetmeliğin 4/1/y maddesinde tanımlanan esaslı tadilat kapsamında yapılacak işlemlerde; yapı kullanma izin belgesi alınmış bir yapı ise 58'inci madde uyarınca yürürlükteki plan ve mevzuata uyulması gerektiği, 01/10/2017 tarihinden önce ruhsat alınmış, ruhsatı hükümsüz hale gelmemiş inşaatı devam eden bir yapı olması halinde ise Geçici 3'üncü madde uyarınca ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre uygulama yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4) Uygulama imar planı değişikliği olmayan, ancak İmar Kanununun 29'uncu maddesindeki süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapıların inşasına devam edilebilmesi için veya ilk ruhsat aldığı tarihte eksik katlı ruhsat düzenlenen yapıların ilave kat/ilave inşaat tadilatlı ilave kat işlemlerinin hangi yönetmelik hükümlerine göre devam ettirilmesi gerektiği ile,

6-a) Kat irtifakı kurulmuş ve ruhsat süresi geçmiş yapılarda yeniden ruhsat taleplerinde ilk ruhsatın alındığı yönetmeliğe göre ruhsatın düzenlenip düzenlenemeyeceği hususlarında,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 25'inci maddesinin (2)'nci fıkrasında "Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur." hükmü,

3 üncü fıkrasında "Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri,

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

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur." hükmü,

54'üncü maddesinin (2)'nci fıkrasında "Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir." hükmü,

(5)'inci fıkrasında "Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur." hükmü,

(13)'üncü fıkrasında, "Bu maddede belirtilen yapılarda, yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, uygulama imar planı değişikliği olmadığı ifade edilen bir parselde kat irtifakı kurulsun veya kurulmasın Kanununun 29'uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen bir yapıya yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmesi gerektiği,

Yönetmeliğin 25 inci maddesi uyarınca eksik katlı olarak ruhsat düzenlenen bir yapıya imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için anılan maddenin 3 üncü fıkrasında belirtilen koşulların sağlanmasının zorunlu olduğu değerlendirilmektedir.

5) 01/10/2017 tarihi sonrasında yapılan ruhsat yenileme başvurularında işlemlerin ilk ruhsatın düzenlendiği yönetmelik hükümlerine göre mi devam ettirileceği hususunda,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54'üncü maddesinin (3)'üncü fıkrasında, "Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır." hükmü,

(13)'üncü fıkrasında, "Bu maddede belirtilen yapılarda, yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, başvuru tarihine bakılmaksızın ruhsat süresi içinde yapılan ruhsat yenileme başvurularının yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin yürürlükte olan ilgili mevzuatın (Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Yapı Malzemeleri Yönetmeliği, Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,

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

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik) mevcut yapılara yönelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınmak kaydıyla ilk ruhsat tarihindeki plan ve mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılması gerekmektedir.

6-b) Ada bazındaki yerleşimlerde bir adada çok sayıda tek tip proje olarak onaylanmış, tüm adadaki yapılar tamamlanmamış olmakla birlikte inşai faaliyete başlanmak isteyen bağımsız bölüm sahiplerinin ruhsat talep etmesi halinde yeniden ruhsat düzenlenmesi gereken yapılar için ruhsat alındığı tarihteki yönetmeliğe göre tip projeler üzerinden ruhsat düzenlenip düzenlenemeyeceği, konunun kazanılmış hak olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda,

3194 sayılı İmar Kanununun 29'uncu maddesinde yer alan "...Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır." hükmü uyarınca müktesep hak yapının ruhsat süresi içinde ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılan kısmı ile sınırlı olup, ruhsat alıp inşasına başlanmayan yapılar ile projesi onaylanmakla birlikte ruhsat almayan yapılar için mükteseplikten bahsedilemeyeceği de açıktır.

Bu kapsamda, ilgi yazıdan konuya ilişkin detaylı bilgi edinilemediğinden konu özelinde görüş verilememekle birlikte genel olarak bir ada üzerinde tip projeleri hazırlanmış olsa dahi daha önce ruhsat düzenlenmemiş parsellere bugün düzenlenecek yeni yapı ruhsatlarının ve eki projelerin yürürlükteki plan ve mevzuat koşullarına uygun olması gerektiği değerlendirilmektedir.

7-a) Anılan fıkra hükmüne göre 01/10/2017 tarihi ve sonrasında yapılan tadilat başvurularında yapının yeni yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı, yenileme, isim değişikliği gibi farklı yönetmelik dönemlerinde kesilmiş ruhsatları bulunması halinde ruhsat dönemlerindeki herhangi bir yönetmeliğin tercih edilip edilemeyeceği hususu ile,

b) Yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra, yapının sadece 01/10/2017 tarihindeki yönetmeliğe göre mi değerlendirilebileceği hususunda,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 3'üncü maddesinin (4)'üncü fıkrasında, "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.*" hükmü yer almaktadır.

Anılan fıkra kapsamında yapılan tadilat ruhsat başvurularının talep edilmesi halinde yapıya ilk ruhsatın (yeni yapı ruhsatı) düzenlendiği yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilmesi,

Fıkra hükmünün yapı kullanma izin belgesi alınmış yapıları kapsamadığı, dolayısıyla yapı kullanma izin belgesi alınmış bir yapıda yapılacak esaslı tadilat işlemlerinin Yönetmeliğin 58'inci maddesi uyarınca yürürlükteki plan ve Yönetmelik dahil ilgili tüm mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılması gerektiği değerlendirilmektedir.

c) İmar affı ile ruhsat alınmış yapılarda yapılacak tadilatlarda imar affı ruhsatının düzenlendiği tarihteki yönetmeliğin tercih edilip edilmeyeceği hususunda,

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

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50


Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

2981 sayılı Kanununun 20'nci maddesinde, "Bu Kanunda yer alan ruhsat ve kullanma izni hakkındaki işlemler bir defaya mahsus olmak üzere uygulanır. Bu işlemler, bundan sonraki uygulamalara örnek teşkil etmez. Bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilen, yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları halinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri ile gecekondular için ıslah imar planlarını geliştiren imar planları uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Anılan hüküm uyarınca 2981 sayılı Kanundan faydalanarak yapı ruhsatı alınmış bir yapıdaki tadilat işlemlerinin yürürlükteki plan ve Yönetmelik dahil ilgili tüm mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılması gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

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

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-schircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50