

Sayı : 39860970-045.01-E.15713  
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar  
Yönetmeliği) (000093398)

NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
BURSA

İlgi : 27/10/2017 tarih ve 152229 sayılı yazınız ve eki.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazıda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 3'üncü maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen tadilat konuları kapsamının esaslı tadilat tanımında belirtilen konuları kapsayıp kapsamadığı ile 03/07/2017-30/09/2017 tarihleri arasında geçici 3'üncü maddesine istinaden eski yönetmelik haklarıyla alınan ruhsatların tadilatlarının hangi yönetmelik kapsamında değerlendirileceği hususunda, Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (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 işlemler*" olarak tanımlanmış, bu işlemlerin ruhsata tabi olduğu belirtilmiştir.

Yönetmeliğin Geçici 3'üncü maddesinin dördüncü 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.

Geçici 3'üncü maddede yer alan "tadilat ruhsatı başvuruları" ifadesinden, ruhsat alınarak yapılması zorunlu olan "esaslı tadilat"ın anlaşılması gerekmele birlikte, tadilat konularının belirtilen tanım kapsamında sayılan iş ve işlemlerin olduğu değerlendirilmektedir.

Yönetmeliğin Geçici 3'üncü maddesinin birinci fıkrasında, "*22/5/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 1/10/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30/5/2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirilir. Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve*

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

Sayı : 39860970-045.01-E.15713  
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar  
Yönetmeliği) (000093398)

*yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez.” hükmü bulunmaktadır.*

Buna göre, Yönetmeliğin Geçici 3'üncü maddesi hükmüne dayanılarak eski yönetmeliğe göre ruhsat alınan yapıya düzenlenecek tadilat ruhsatının, Yönetmeliğin dördüncü fıkrasında yer alan “...tadilat ruhsatı başvurularının, talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır” ifadesine istinaden, ilgi yazıda belirtilen 03/07/2017-30/09/2017 tarihleri arasında eski yönetmelik hükümlerine göre düzenlenen yapı ruhsatlarında esaslı tadilata ilişkin başvuruların, talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilmesi, ancak anılan maddenin yapı kullanma izin belgesi almış yapıları kapsamadığı hususunda,

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

Murat ORAL  
Bakan a.  
Genel Müdür Yardımcısı V.

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: Ayşe Mehpere ATLI  
Mimar  
Telefon No: (312) 410 79 50