

Sayı :39860970-045.01-E.14321
Konu :Görüş (Yeniden ruhsat)

15.11.2017

MUDANYA
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

BLOK 35600

MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Mutlu Er'in 11/10/2017 tarihli dilekçesi.

İlgi dilekçe ile, Bursa ili, Mudanya ilçesi, Güzelyalı Siteler Mahallesi, 1916 ada, 5 Blok, 79 daire ve 10 dükkandan oluşan projeye her blok parselde, Ulutaş Park Sitesinde bulunan 5 Blok, 79 daire ve 10 dükkandan oluşan projeye her blok için ayrı ayrı 2008 yılında ruhsat alındığı, A,B,C blokların tamamlandığı ancak D ve E bloğun hafriyatının alındığı, müteahhidin iflas ettiği ve kendisine ulaşılamadığı, sonraki yıllarda çevre kirliliği sebebiyle Mudanya Belediyesi tarafından kazı alanının toprak doldurularak kapatıldığı, 2013 yılında ruhsat sürelerinin dolduğu, söz konusu bölgede plan değişikliği sebebiyle TAKS oranının düşürüldüğü, tamamlanan ve henüz başlanmayan tüm blokların ruhsatlarının yenilenmesi için Mudanya Belediyesine sözlü olarak başvuruda bulunduğu, ilgili idarenin yapılacak olan 2 bloğun eski mevzuat şartları üzerinden mi yoksa yeni mevzuata göre mi yapılması gerektiği noktasında ikilemde kaldığı, ancak söz konusu D ve E bloğun temel vizesinin bulunmaması sebebiyle başlanmış inşaat kabul edilmesinin mümkün olmadığını ifade ettiği belirtilerek, konuya ilişkin görüşün ilgili idareye ve taraflarına iletilmesi istenmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 29'uncu maddesinin birinci fıkrasına göre yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıl olup bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılmaktadır..

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54'üncü maddesinin (9) nolu bendinde "Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlanabileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre de tadilatlı olarak ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki planın taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki planın kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır.." hükmü,

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

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

Bilgi için: Hayat BÜYÜKSOY
Mühendis
Telefon No: (312) 410 79 50


Sayı :39860970-045.01-E.14321
Konu :Görüş (Yeniden ruhsat)

15.11.2017

(13) nolu bendinde "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.

Yukarıdaki mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde yapıya başlama süresi ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl olup; yapıya başlama seviyesi İmar Kanunu ve Yönetmeliğinde belirtilmemiş olmakla birlikte parselde temel inşaatı için kazı yapılması ve hafriyat alınması ile inşaaata başlanmış kabul edileceği değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda, uygulama imar planında mevcut yapılar için aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, uygulama imar planı değişikliği nedeniyle planda yer alan TAKS vb. kullanım kararlarına aykırı hale düşen ve İmar Kanunu'nun 29'uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen blokların inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre diğer bir ifadeyle süre nedeniyle hükümsüz hale gelen ruhsatın düzenlendiği tarihteki yürürlükte olan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak, yeniden ruhsat düzenlenmesi mümkün olmakla birlikte talep edilmesi halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenmesi mümkündür. Ancak bu 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 alınmasının zorunlu olduğu hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek : İlgili dilekçe ve ekleri örneği. (18 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

İlçe Belediyelerine

Bilgi:

Sayın Mutlu ER

Kültür Mh. Akın 2000 Sk. Aylin 2 Sitesi B Blok

No:36/1 Nilüfer/BURSA(Ek konulmadı)

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

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

Bilgi için: Hayat BÜYÜKSOY
Mühendis
Telefon No: (312) 410 79 50