

Sayı : E-23444165-045.01-292155  
Konu : Yeniden Ruhsat İşlemleri

09.08.2021

DİKİLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 17.06.2021 tarihli ve 86396801-115.99-8574 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile, İlçeniz sınırlarında, daha önceden yapı ruhsatı almış ancak ruhsat süresi geçip yapı ruhsatı hükümsüz hale gelmiş parsellerde yeniden ruhsat düzenlenmesi için Başkanlığınıza taleplerin iletildiği, bu talepler doğrultusunda ada bazında tip proje olarak 3030 sayılı Kanun dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğine göre projelendirilmiş, yapı ruhsatı almış, kat irtifakı kurulmuş ve site olarak yapılaşmanın bir kısmı tamamlanmış parsellerde, inşasına başlanmamış olan bağımsız bölümler için iletilen yeniden ruhsat taleplerinin ilk yapı ruhsatı alındığı tarihteki yönetmeliğe göre mi, yoksa 03.06.2021 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre mi değerlendirileceği, yine ada bazında tip proje olarak 3030 sayılı Kanun dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğine göre projelendirilmiş, yapı ruhsatı almış, kat irtifakı kurulmuş ve site olarak yapılaşmanın hiç başlamadığı parsellerde, inşasına başlanmamış olan bağımsız bölümler için iletilen yeniden ruhsat taleplerinin ilk yapı ruhsatı aldığı tarihteki yönetmeliğe göre mi, yoksa 03.06.2021 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre mi değerlendirileceği, ayrıca Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığının 11.04.2011 tarihli ve 2101 sayılı Genelgesinden bahisle 29.06.2001 tarihinde yayınlanan 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunundan önce yapı ruhsatı almış, toplam inşaat alanı 200 m<sup>2</sup> den fazla olan ve hiç başlanmamış parsellerde yeniden ruhsat talep edilmesi halinde yapılacak olan uygulamanın 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu kapsamında mı değerlendirileceği hususlarında tereddüde düşüldüğü belirtilerek, konuya ilişkin görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Konuyla ilgili olarak mevzuat hükümleri incelendiğinde;

- 3194 sayılı İmar Kanununun "Yapı ruhsatı" başlıklı 21. maddesinde; *"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir..."* hükmünün bulunduğu, 22. maddesinde Ruhsat alma şartlarının açıklandığı, "Ruhsat müddeti" başlıklı 29. maddesinde; *"Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. 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 sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır..."* hükmünün yer aldığı,

- 03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar" başlıklı 57. maddesinde; *"(1) Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda; a) Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54 üncü maddesi,.. uygulanır;"* hükmü, bu doğrultuda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler" başlıklı 54. maddesinin 2. 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."*, 5. fıkrasında; *"Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur."*, 13. fıkrasında; *"Bu maddede belirtilen yapılarda, yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSU7CCLZ6Z\* Pin Kodu :20592

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSU7CCLZ6Z&eS=29>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi İçin : Melis GÜLER

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

Elektronik Ağı : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



*hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur."* hükümlerinin yer aldığı,

- Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Yapı İşleri Genel Müdürlüğü)'nin 11.04.2011 tarihli ve 2011/8 nolu Genelgesinin 4. maddesinde; "3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yapı ruhsatı almış ve beş yıl içinde yapımı tamamlanan veya yapımı tamamlanmadığı ve ruhsat yenilemesi yapılmadığı için ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar: Bu yapıların ruhsatlandırılma sürecinde, denetim sorumluluğu serbest mühendis veya mimar olan mevcut veya yeni fenni mesullerce üstlenilebilir. Ancak yapı sahibinin talebi halinde, 4708 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından da üstlenilebilir." hükmünün bulunduğu,

- Ayrıca; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)'nin 31.01.2018 tarihli ve E.1210 sayılı yazısında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54. maddesinin 2., 5. ve 13. fıkraları kapsamında yapı ruhsatı alınmasının akabinde inşaatına başlanıp ruhsat eki projesine uygun olarak inşası devam eden ancak yasal süresi içinde tamamlanamayan, ruhsat yenilemesi yapılmadığından ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar için 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 gerektiğinin belirtildiği,

-Yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)'nin 06.04.2018 tarihli ve E.44217 sayılı yazısında; ruhsat süresi dolmuş, fenni mesulle yapılmış yapıların yeniden ruhsat işlemlerinin nasıl yapılması gerektiği hususuna ilişkin olarak, 11.04.2011 tarihli ve 2101 sayılı (2011/8) Genelge uyarınca 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yapı ruhsatı almış ve beş yıl içinde yapımı tamamlanan veya yapımı tamamlanmadığı ve ruhsat yenilemesi yapılmadığı için ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların yeniden ruhsatlandırılması sürecinde, denetim sorumluluğu serbest mühendis veya mimar olan mevcut veya yeni fenni mesullerce üstlenilebileceği gibi yapı sahibinin talebi halinde 4708 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından da üstlenilebileceğinin belirtildiği, anlaşılmıştır.

Bu kapsamda,

-Ada bazında tip proje olarak 3030 sayılı Kanun dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğine göre projelendirilmiş, yapı ruhsatı almış, kat irtifakı kurulmuş ve site olarak yapılaşmanın bir kısmı tamamlanmış parsellerde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 31.01.2018 tarihli ve E.1210 sayılı yazısı doğrultusunda 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, ancak ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmaması nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen parseller için 03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile yürürlükteki diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsatlandırma işlemlerinin yürütülmesi gerektiği,

-4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanundan önce yapı ruhsatı almış, iki yıl içinde inşasına başlanmış ancak yapımı tamamlanmadığı için ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların yeniden ruhsatlandırılması sürecinde; mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 11.04.2011 tarihli ve 2011/8 nolu Genelgesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 06.04.2018 tarihli ve E.44217 sayılı yazısı doğrultusunda, denetim sorumluluğu serbest mühendis veya mimar olan mevcut veya yeni fenni mesullerce üstlenilebileceği gibi yapı sahibinin talebi halinde 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından da üstlenilebileceği, ancak ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmaması nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen parseller için yürürlükteki 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : \*BSU7CCLZ6Z\* Pin Kodu :20592

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSU7CCLZ6Z&eS=292155>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

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

Bilgi için : Melis GÜLER

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Abdurrahman Suphi ŞAHİN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSU7CCLZ6Z\* Pin Kodu : 20592

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSU7CCLZ6Z&eS=292155>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Bilgi İçin : Melis GÜLER

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

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :  
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

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

Telefon : 2322933869  
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

