



T.C.
ÇEVRE VE İKLİM BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-72177222-045.01-1647833

Konu : Görüş (Yapı Kayıt Belgesi Yapı Bulunan
Parselde Yapı Ruhsatı Düzenlenmesi Hk.)

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 01.09.2021 tarihli ve 30141038-115.02.99-46066 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda özetle, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54/11 ve 55/12 fıkralarından bahisle yeni yapı ruhsatı düzenlenirken parselde yapı kayıt belgesi yapı veya bağımsız bölüm bulunması halinde yapı kayıt belgesinin geçerliliğinin sorgulanıp sorgulanmayacağı, bir parselde yapı kayıt belgesi bir yapı varken yapı kayıt belgesi yapının kullandığı emsal ve taban alanının parsel için imar planı ile verilen emsal ve taban alanı hesabından düşülüp düşülmeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 20. maddesinde "*Yapı: İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.*" hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55. maddesinin 8. fıkrasında "*Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.*" hükmü,

12. fıkrasında "*Bir parselde ruhsatsız yapı bulunması halinde, bu yapı ruhsata bağlanmadan ya da yıkılmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez. (Ek cümleler:RG-23/1/2021-31373)Ancak parselde, usulüne uygun olarak yapı kayıt belgesi düzenlenmiş bir yapının bulunması, parsel için plan ve mevzuat ile belirlenen yapılaşma koşulları dâhilinde yapılacak yeni yapılara engel teşkil etmez. Yapı kayıt belgesi yapının plan ve yönetmelikle verilebilecek azami yapılaşma koşullarını aşan kısımları emsal ve taban alanı hesabında dikkate alınmaz. Yapı ruhsatı düzenlenmesi, yapı kayıt belgesi olan yapıya ilave bir hak sağlamaz.*" hükmüne yer verilmiştir.

Öncelikle Yönetmeliğin 55/12 maddesinde geçen "*usulüne uygun yapı kayıt belgesi düzenlenmiş*" ifadesinden, 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesi ve 06.06.2018 tarih ve 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliğine uygun olarak alınmış bir belge olması, bu iki mevzuatta yapı kayıt belgesi alınabileceğine hükmedilen yapılardan olması ve ayrıca belgenin usulüne uygun olması için tam yapı kullanma izni bulunan binalarda bağımsız bölüm bazında, tam yapı kullanma izni bulunmayan binalarda ise binanın tamamı için yapı kayıt belgesi alınmış olmasının anlaşılması gerektiği, anılan madde kapsamında parselde yeni bir yapı yapılmasının mümkün olması halinde ise yapı kayıt belgesinin usulüne uygun olup olmadığının sorgulanması gerektiği,

Usulüne uygun olarak yapı kayıt belgesi alınmış yapı bulunan bir parselde taban alanı ve emsal hesabı yapılırken söz konusu yapının plan ve/veya yönetmelikle verilebilecek azami yapılaşma koşullarını aşan kısımlarının bu hesaba dahil edilmeyeceği, azami yapılaşma koşullarının ne kadar aşıldığının ruhsat başvurusunda idaresince belirlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0FD5C292-5104-4112-85B7-5FDF658B6616

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA
Telefon No :

Belgegeçer No :

Bilgi için: afak ÖZEN
Çevre ve İklim Uzmanı
Telefon No:(312) 410 79 45



Yapı ruhsatına esas yapılarda ruhsat eki projelerin, yürürlükteki İmar Kanununa ve ilgili yönetmeliklerine, imar planı kararlarına, konuyla ilgili diğer mevzuat, ilke ve standartlarına uygunluğu bakımından incelenmesi ve uygun bulunduğu takdirde onaylanması görev ve sorumluluğu ruhsatı düzenleyecek idareye ait olduğundan konunun yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri ile açıklamalarımız doğrultusunda idaresince değerlendirilmesi gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Hidayet UYSAL
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0FD5C292-5104-4112-85B7-5FDF658B6616

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA
Telefon No :

Belgegeçer No :

Bilgi için: afak ÖZEN
Çevre ve İklim Uzmanı
Telefon No:(312) 410 79 45

