



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

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Muvakkat ruhsat hk.
Dosya : 000093398

BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi: 27/02/2014 tarihli ve 30465670-659.00-16494 sayılı yazınız.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazı ile; 3194 sayılı İmar Kanununun 33 üncü maddesine göre muvakkat ruhsat verilen gayrimenkuller ile ilgili olarak 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin uygulamaya geçilmesinden önce muvakkatlık süresi dolan gayrimenkuller ile Yönetmeliğin uygulamaya geçilmesinden sonra muvakkat ruhsat alan gayrimenkuller için kat irtifakı veya kat mülkiyetine esas projenin onaylanması işleminin yapılıp yapılamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazınızda, 3194 sayılı İmar Kanununun 33 üncü maddesine göre muvakkat ruhsat verilen gayrimenkuller ile ilgili olarak 10 yıllık muvakkatlık süresi içerisinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti işlemlerinin tesis edilebilmesi için projelerinin onaylanarak Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi işlemlerinin sonuçlandığı belirtilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun “Umumi hizmetlere ayrılan yerlerde muvakkat yapılar” başlıklı 33 üncü maddesinde “İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13 üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir...” hükmü,

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 12 nci maddesinin üçüncü fıkrasında “Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur.” Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır. Yapılan değişikliklerle kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgilisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınıncaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir, bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapılarda da bu fıkra hükmü uygulanır.” hükmü,

1/2

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

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Muvakkat ruhsat hk.
Dosya : 000093398

Yönetmeliğin 21 inci maddesinin üçüncü fıkrasında; "Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmezden önce ilgili idare encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar. On yıllık müddet içinde planın tatbik olunmaması halinde bu süre plan tatbik oluncaya kadar herhangi bir işlem tesis edilmeksizin kendiliğinden uzar. Bu yapılar geçici yapı ruhsatı alınarak inşa edilir, tamamlandığında ise geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır. Ancak, kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir. Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır." hükmü yer almaktadır.

İlgi yazı konusu Bakanlığımız ilgili birimleri ile mütalaa edilmiş olup, İmar Kanununun 33 üncü maddesi uyarınca muvakkat yapı ruhsatı verilebilecek parsellerin imar planında umumi hizmetlere ayrılan yerler olması gerektiği, anılan Yönetmelik maddeleri uyarınca kamulaştırmaya konu muvakkat yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmesinin mümkün olmadığı, yalnızca muvakkat inşaat müddeti için Tapu Müdürlüğüne başvurulması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

26 Eylül 2014

2/2

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51

elektronik ağı: www.csb.gov.tr