SIKÇA SORULAN SORULAR

Soru-1:
Taslakta ayrıntılı bir tarife hâlinde düzenlenen hizmet bedelleri maddesi nihai metne alınmamıştır. Bu işlemler için herhangi bir hizmet bedeli alınmayacak mıdır; yoksa bedeller ayrı bir tebliğ, tarife veya Bakan onayı ile yeniden düzenlenecek midir?

Cevap:
18/12/2025 tarihinde görüşe açılan Yönetmelik taslağının M15 maddesinde çeşitli imar ve ruhsat işlemleri bakımından hizmet bedelleri öngörülmüş olmakla birlikte, söz konusu düzenleme 24/7/2026 tarihli ve 33319 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren nihai Yönetmelik metnine alınmamıştır.

Bu itibarla, taslak metinde yer alan hizmet bedellerinin yalnızca taslak düzenlemeye dayanılarak ilgililerden talep edilmesi veya tahsil edilmesi mümkün değildir.

Dolayısıyla, taslak M15'te yer alan bedellerin mevcut hâliyle uygulanması söz konusu olmayıp, yeni bir mali yükümlülüğün ihdas edilmesi hâlinde bunun ilgili mevzuat çerçevesinde ayrıca düzenlenmesi gerekmektedir.

Soru-2:
Taslak dönemindeki bedel öngörüsü esas alınarak bütçelenmiş projeler bakımından nasıl bir usul izlenecektir?

Cevap:
Görüşe açılan Yönetmelik taslağında yer alan hizmet bedelleri, taslak niteliğinde olup yürürlüğe girmediğinden, bu bedeller yatırımcılar bakımından kesinleşmiş bir mali yükümlülük teşkil etmemektedir.

Bu nedenle, yalnızca taslak düzenlemede öngörülen hizmet bedelleri esas alınarak hazırlanmış yatırım bütçeleri veya finansal projeksiyonlar, söz konusu bedellerin nihai Yönetmelik kapsamında uygulanacağı yönünde yatırımcılar lehine kazanılmış bir hak doğurmaz.

Nihai Yönetmelikte taslakta öngörülen hizmet bedellerine ilişkin özel bir geçiş hükmü bulunmadığından, uygulamada **işlemin tesis edildiği tarihte yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerinin esas alınması** gerekmektedir.

Soru-3:
İmar planı değişikliklerinde değer artış payına ilişkin mevzuat hükümleri uygulanacak mıdır?

Cevap:
Evet. Rüzgâr ve güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesislerine ilişkin imar planı ve plan değişikliklerinin, yalnızca bu Yönetmelik kapsamında gerçekleştiriliyor olması, söz konusu

işlemleri **3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8 inci maddesi ile bu maddeye dayanılarak yürürlüğe konulan Değer Artış Payı mevzuatının kapsamı dışında bırakmamaktadır.**

Bu nedenle, Yönetmelik kapsamında gerçekleştirilecek imar planı veya imar planı değişikliklerinin, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8 inci maddesi ve ilgili ikincil mevzuatta öngörülen şartları taşıyıp taşımadığı somut işlem bazında değerlendirilecektir.

Plan değişikliğinin anılan mevzuatta değer artış payına tabi olduğu belirtilen işlemler kapsamında bulunması ve mevzuatta öngörülen şartların gerçekleşmesi hâlinde, değer artış payına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Buna karşılık, plan değişikliğinin mevzuatta açıkça değer artış payına tabi olmayan işlem ve alanlar kapsamında bulunması veya değer artış payının doğumu için gerekli şartları taşımaması hâlinde değer artış payı alınmayacaktır.

Bu itibarla, **Bakanlıkça imar planı veya plan değişikliğinin onaylanması, tek başına söz konusu işlemin değer artış payına tabi olmadığı anlamına gelmemektedir.** Değer artış payının uygulanıp uygulanmayacağı, ilgili imar planı veya plan değişikliğinin niteliği ile 3194 sayılı Kanun ve ilgili ikincil mevzuat hükümleri birlikte değerlendirilerek belirlenecektir.

Soru-4:
Yönetmelikte geçiş hükmü bulunmadığından, yayım tarihinden önce başlatılmış ve hâlen devam eden plan, parselasyon, ruhsat ve izin başvuruları hangi usule tabi olacaktır?

Cevap:
24/7/2026 tarihli ve 33319 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Rüzgâr ve Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesislerinin İmar ve Ruhsat İşlemlerine İlişkin Yönetmelik, 16 ncı maddesi uyarınca yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte, yürürlük tarihinden önce başlatılmış işlemlere ilişkin özel bir geçiş hükmüne yer verilmemiştir.

Bu nedenle, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilgili idareler nezdinde başlatılmış bulunan plan, parselasyon, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin işlemlerin, sırf yeni Yönetmeliğin yürürlüğe girmesi nedeniyle kendiliğinden Bakanlığa devredilmiş veya Bakanlıkça yeniden başlatılması gereken işlemler olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.

İşlemin tesis edilmesiyle sonuçlanan idari süreçler bakımından, işlemin yapıldığı tarihte görevli ve yetkili idare tarafından yürütülen süreç ile tamamlanması gereken işlemlerin tabi olduğu mevzuat esas alınacaktır.

Bununla birlikte, henüz sonuçlanmamış bir başvuru bakımından ilgilinin yeni Yönetmelik kapsamında Bakanlığın yetkisinden yararlanmak istemesi hâlinde, Yönetmeliğin kapsam ve başvuru hükümleri çerçevesinde Bakanlığa ayrıca başvurulması mümkündür. Bu durumda Bakanlıkça yapılacak işlem, önceki idarede yürütülen işlemin devamı niteliğinde değil, Yönetmelik kapsamında Bakanlığa yapılan yeni bir başvuru olarak değerlendirilir.

Dolayısıyla, **devam eden her başvurunun kendiliğinden Bakanlığa intikal ettiği veya mevcut dosyanın herhangi bir işleme gerek olmaksızın Bakanlıkça kaldığı yerden devam ettirileceği yönünde bir sonuç çıkarılamaz.**

Soru-5:
Yönetmeliğin yürürlüğünden önce ilgili idaresince onaylanarak kesinleşen imar planlarında Bakanlıkça yapılacak değişikliklerde hangi usul izlenecektir?

Cevap:
Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ilgili idare tarafından usulüne uygun şekilde onaylanarak kesinleşmiş bulunan imar planları, yürürlükteki imar planı niteliğini korur. Söz konusu planların Bakanlıkça değiştirilebilmesi, mevcut planın geçmişte hangi idare tarafından onaylandığından bağımsız olarak, Bakanlığın yürürlükteki mevzuattan kaynaklanan yetkisi ve Yönetmelik kapsamındaki görev alanı çerçevesinde mümkündür.

Nitekim Yönetmeliğin 1 inci maddesinde, ön lisans veya üretim lisansı bulunan RES ve GES'lere ilişkin her ölçekteki imar planları ile bunlara ilişkin ilave ve değişikliklerin onaylanmasına ilişkin usul ve esasların düzenlendiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda, yürürlükte bulunan bir imar planında Bakanlıkça değişiklik yapılmasının talep edilmesi hâlinde, söz konusu işlem yeni bir **imar planı değişikliği** olarak değerlendirilir ve Yönetmeliğin 4, 5, 6, 7 ve 8 inci maddelerinde düzenlenen planlama, başvuru, onay, ilan ve itiraz süreçleri uygulanır.

Soru-6:
Belediye, il özel idaresi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü nezdinde hâlen inceleme aşamasında bulunan başvurular geri çekilerek Bakanlığa yeniden sunulabilir mi?

Cevap:
Yönetmelik, ön lisans veya üretim lisansı bulunan RES ve GES'lere ilişkin imar planı, parselasyon planı, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı işlemlerinin Bakanlıkça yürütülmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

Bu kapsamda, yürürlükteki mevzuat uyarınca henüz sonuçlandırılmamış bir başvurunun, başvuru sahibince ilgili idare nezdindeki başvurusundan usulüne uygun olarak vazgeçilmesi ve aynı işleme ilişkin olarak Yönetmelik kapsamında Bakanlığa yeni bir başvuru yapılması mümkündür.

Ancak bu husus, önceki başvurunun Bakanlığa **otomatik olarak devri** anlamına gelmez. Başvuru sahibinin önceki idare nezdindeki başvurusunun hukuken sona erdirilmesi ve Bakanlığa Yönetmelikte öngörülen başvuru usulüne uygun yeni bir dosya sunulması gerekir.

Yeni başvurunun Bakanlıkça değerlendirilmesinde, Yönetmeliğin 5 inci maddesi uyarınca plan dosyasının içerik ve mevzuata uygunluğu incelenecek; eksiklik veya mevzuata aykırılık bulunması hâlinde bunların giderilmesi istenecektir.

Bu nedenle, **başvuru sahibinin tercihine bağlı olarak, henüz kesinleşmemiş ve sonuçlanmamış bir başvurunun geri çekilerek Yönetmelik kapsamında Bakanlığa yeniden sunulması mümkündür.** Ancak önceki başvurunun ilgili idare nezdindeki hukuki durumu ayrıca sonuçlandırılmalıdır.

Soru-7:
Başvurunun Bakanlığa taşınabilmesi hâlinde, ilgili idare nezdinde daha önce alınmış kurum görüşleri, onaylı hâlihazır haritalar ile jeolojik-jeoteknik etüt raporları geçerliliğini korur mu; bu belgeler yeniden alınacak mıdır?

Cevap:
Başvurunun Bakanlığa yeniden sunulması hâlinde, daha önce ilgili idare nezdinde hazırlanmış veya alınmış bilgi ve belgelerin **salt başvurunun Bakanlığa yapılması nedeniyle geçersiz hâle geldiği söylenemez.**

Ancak bu belgelerin Bakanlıkça kabul edilebilmesi için, yürürlükteki mevzuata uygun, güncel ve başvuru konusu plan veya plan değişikliğinin hazırlanmasına elverişli nitelikte olması gerekir. Bu nedenle, daha önce alınmış kurum görüşleri ve teknik belgeler, **güncelliğini ve geçerliliğini korudukları ölçüde** yeni başvuruda kullanılabilir.

Soru-8:
İlgili idaresince askıya çıkarılmış ancak henüz kesinleşmemiş planlarda sürecin bulunduğu idarede tamamlanması zorunlu mudur?

Cevap:
İmar planlarının askı sürecine çıkarılması, planın henüz kesinleşmediği anlamına gelir. Yönetmeliğin 7 nci maddesinde Bakanlıkça onaylanan imar planlarının onay tarihinden itibaren on beş gün süreyle ilan edileceği ve plana itiraz olmaması hâlinde ilan süresinin sonunda kesinleşeceği düzenlenmiştir. İtirazların ise 8 inci madde kapsamında Bakanlığa yapılacağı ve Bakanlıkça karara bağlanacağı öngörülmüştür.

Bununla birlikte, Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ilgili idarece onaylanarak askıya çıkarılmış ancak henüz kesinleşmemiş bir plan bakımından, önceki idarenin yürüttüğü sürecin yeni Yönetmelikle kendiliğinden Bakanlığa intikal ettiğine ilişkin bir geçiş hükmü bulunmamaktadır.

Bu nedenle, **sırf planın askı sürecinde bulunması nedeniyle sürecin zorunlu olarak Bakanlık tarafından devralınması söz konusu değildir.** İlgili idare nezdinde usulüne uygun olarak yürütülen askı ve itiraz sürecinin tamamlanması ve planın kesinleştirilmesi mümkündür.

Soru-9:
Yönetmelikle Bakanlığa tanınan yetki münhasır bir yetki midir? Uygulamada bazı idareler, Yönetmeliğin yürürlüğe girmesiyle imar ve ruhsat işlemlerinin yalnızca Bakanlık üzerinden yürütülebileceğini değerlendirmektedir. Bu değerlendirmenin, Kanundaki "Bakanlıkça da" ifadesi karşısında doğru olup olmadığının açıklığa kavuşturulması; belediye, il özel idaresi ve diğer ilgili idarelerin bu tesisler bakımından yetkilerinin devam edip etmediğinin teyidi.

Cevap:
5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunun Ek 1 inci maddesinde, ön lisans veya üretim lisansı bulunan rüzgâr veya güneş

enerjisine dayalı elektrik üretim tesislerinin imar planları, parselasyon planları ve bunların değişikliklerinin **"Bakanlıkça da"** onaylanabileceği; aynı şekilde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatının **"Bakanlıkça da"** düzenlenebileceği hüküm altına alınmıştır.

Kanun metninde kullanılan "da" ibaresi, Bakanlığın yetkisinin mevcut yetkili idarelerin yetkisini ortadan kaldıran münhasır bir yetki olarak değil, mevcut yetkilere **ilave edilen alternatif bir yetki** olarak düzenlendiğini göstermektedir.

Nitekim Yönetmeliğin 1 inci maddesinde de, ön lisans veya üretim lisansı bulunan RES ve GES'lere ilişkin imar planı, parselasyon planı, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı işlemlerinin **Bakanlıkça yürütülmesine ilişkin usul ve esasların** düzenlendiği belirtilmiştir. Bu hüküm, Bakanlığın yetkisinin nasıl kullanılacağını düzenlemekte olup, Kanunla başka idarelere verilmiş yetkilerin ayrıca kaldırıldığı sonucunu doğuracak şekilde yorumlanamaz.

Bu itibarla, Yönetmeliğin yürürlüğe girmesiyle birlikte belediye, büyükşehir belediyesi, il özel idaresi ve ilgili diğer idarelerin kanunlardan kaynaklanan yetkilerinin kendiliğinden sona erdiğinin kabulü mümkün değildir.

Dolayısıyla, **Bakanlığın yetkisi münhasır bir yetki olmayıp, Kanunun Ek 1 inci maddesiyle mevcut yetkilere eklenen alternatif bir yetkidir.** Lisans sahibi, ilgili işlem bakımından mevzuatın öngördüğü başvuru merciini tercih edebilir.

Bununla birlikte, bir işlemin Bakanlık tarafından yürütülmesinin tercih edilmesi hâlinde, o işlemin Bakanlıkça yürütülmesine ilişkin Yönetmelikte öngörülen usul ve esasların uygulanması zorunludur.

Soru-10:
Yönetmelik, işlem türlerine göre farklı ifadeler içermektedir: İşyeri açma ve çalışma ruhsatı için "Bakanlığa da başvurulabilir" (M13/1) denilerek başvuru açıkça ihtiyari kılınmışken; yapı ruhsatı maddesinde (M10) başvuru merciine ilişkin benzer bir ibare bulunmayıp yalnızca "Bakanlıkça düzenlenen yapı ruhsatı" ve "ruhsatı düzenleyen idare" ifadelerine yer verilmiş, yapı kullanma izin belgesi ise (M12/1) "yapı ruhsatı Bakanlıkça düzenlenmiş" olması şartına bağlanmıştır. Bu çerçevede yapı ruhsatı başvurusunun Bakanlığa yapılması zorunlu mudur, yoksa işyeri açma ruhsatında olduğu gibi ilgili idareye de yapılabilir mi? İşlem türleri arasındaki bu farklılığın nasıl yorumlanması gerektiğinin açıklığa kavuşturulması.

Cevap:
5346 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında, ön lisans veya üretim lisansı bulunan RES ve GES'lerde yer alan yapı ve müştemilata ilişkin **yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatının "Bakanlıkça da düzenlenebileceği"** açıkça hükme bağlanmıştır.

Bu nedenle, Yönetmeliğin 10 ve 11 inci maddelerinde yapı ruhsatının Bakanlıkça düzenlenmesine ilişkin ayrıntılı usulün düzenlenmiş olması, Kanunun verdiği alternatif yetkinin ortadan kaldırıldığı şeklinde yorumlanamaz.

Yönetmeliğin 11 inci maddesi, **Bakanlıkça yapı ruhsatı düzenlenmesi tercih edildiğinde** sunulacak proje, belge ve başvuru sürecini düzenlemektedir. Nitekim maddede mimari proje, aplikasyon projesi, statik proje ve diğer belgelerin Bakanlığa sunulacağı ve uygun başvuruların otuz gün içerisinde Bakanlıkça sonuçlandırılacağı düzenlenmiştir.

Bu düzenleme, ilgili idarelerin kanundan kaynaklanan ruhsatlandırma yetkisinin kaldırılması sonucunu doğurmaz.

Dolayısıyla, **yapı ruhsatının Bakanlıkça düzenlenmesi zorunlu değildir.** Lisans sahibi, yapı ruhsatının ilgili idare tarafından düzenlenmesini tercih edebileceği gibi, Kanunun Ek 1 inci maddesinde tanınan alternatif yetki kapsamında Bakanlığa da başvurabilir.

Ancak burada yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi arasında özel bir bağlantı bulunmaktadır. Yönetmeliğin 12 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, Bakanlıkça yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilmesi için yapı ruhsatının da Bakanlıkça düzenlenmiş olması gerekmektedir.

Soru-11:
Yapı kullanma izin belgesi maddesi (M12/1) belgenin düzenlenmesini "yapı ruhsatı Bakanlıkça düzenlenmiş" olması şartına bağlamışken; işyeri açma ve çalışma ruhsatı maddesi (M13/1) yalnızca İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygunluğu aramakta, ruhsat veya yapı kullanma izin belgesinin Bakanlıkça düzenlenmiş olması yönünde bir şart içermemektedir. Bu durumda, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi belediye veya il özel idaresince düzenlenmiş bir tesis için de işyeri açma ve çalışma ruhsatına doğrudan Bakanlığa başvurulabilir mi? İşyeri açma ve çalışma ruhsatının, yapı ruhsatının düzenlendiği merciden bağımsız olarak Bakanlıkça verilip verilemeyeceğinin açıklığa kavuşturulması.

Cevap:
5346 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesinde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı bakımından Bakanlığa ayrı ayrı yetki verilmiştir. Kanun, işyeri açma ve çalışma ruhsatının Bakanlıkça düzenlenebilmesini yapı ruhsatının veya yapı kullanma izin belgesinin Bakanlıkça düzenlenmiş olması şartına bağlamamıştır.

Bu husus Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde de açık biçimde görülmektedir. Maddenin birinci fıkrasında, lisans sahibi veya yetkili temsilcisince işyeri açma ve çalışma ruhsatı için ilgili Yönetmelik hükümlerine uygun olarak **"Bakanlığa da başvurulabilir"** hükmüne yer verilmiştir.

Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde, yapı ruhsatının veya yapı kullanma izin belgesinin Bakanlıkça düzenlenmiş olması, Bakanlığa işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusu yapılabilmesinin ön şartı olarak düzenlenmemiştir.

Bu nedenle, **yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi belediye, büyükşehir belediyesi veya il özel idaresi tarafından düzenlenmiş olan bir RES veya GES tesisi bakımından da, Kanunun Ek 1 inci maddesi ve Yönetmeliğin 13 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusu yapılması mümkündür.**

Başka bir ifadeyle, işyeri açma ve çalışma ruhsatı bakımından Bakanlık yetkisi, yapı ruhsatını veya yapı kullanma izin belgesini düzenleyen idareye bağlı bir yetki değildir.

Soru-12:
Kanundaki "Bakanlıkça da" ifadesi karşısında, lisans sahibi Bakanlık ile ilgili idare arasında serbestçe tercih yapabilir mi; başvurulan merci talebi ilgili idareye yönlendirebilir mi?

Cevap:
5346 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesinde kullanılan "Bakanlıkça da" ibaresi dikkate alındığında, Bakanlık yetkisinin mevcut idari yetkilere alternatif olarak düzenlendiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle, Kanun ve ilgili mevzuat kapsamında başvuru hakkı bulunan lisans sahibinin, işlemin niteliğine göre Bakanlık veya diğer yetkili idare nezdinde başvuruda bulunabilmesi mümkündür.

Bununla birlikte, tercih edilen başvuru merciinin yetkisiz olduğu bir işlem için başvurunun sırf talep üzerine diğer idareye gönderilmesi, her durumda Yönetmelik tarafından öngörülmüş otomatik bir usul olarak değerlendirilemez.

Başvurunun Bakanlığa yapılması hâlinde Bakanlıkça öncelikle işlemin Yönetmelik kapsamına girip girmediği ve başvuru dosyasının mevzuata uygunluğu değerlendirilir.

Başvuru Bakanlık yetkisi kapsamında ise işlem Bakanlıkça yürütülür. Yönetmelikte öngörülen bilgi ve belgelerin eksik olması hâlinde, eksikliklerin tamamlanması istenir. Nitekim plan başvuruları bakımından Yönetmeliğin 5 inci maddesinde bu usul açıkça düzenlenmiştir.

Soru-13:
Aynı proje bakımından farklı işlemlerin farklı mercilerde yürütülmesi (örneğin planın Bakanlıkça, ruhsatın belediyece) mümkün müdür?

Cevap:
Evet. 5346 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesindeki "Bakanlıkça da" düzenlemesi, imar planı, parselasyon planı, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı bakımından Bakanlığa alternatif yetkiler tanımaktadır. Kanunda bu işlemlerin tamamının aynı merci tarafından yürütülmesini zorunlu kılan bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak burada işlem türleri arasındaki hukuki bağlantıların dikkate alınması gerekir.

Özellikle **yapı kullanma izin belgesi bakımından**, Yönetmeliğin 12 nci maddesi açık olup Bakanlıkça yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, yapı ruhsatının Bakanlıkça düzenlenmiş olması şartına bağlanmıştır. Bu nedenle yapı ruhsatının Bakanlıkça düzenlenmediği bir durumda, yapı kullanma izin belgesinin Yönetmeliğin 12 nci maddesi kapsamında Bakanlıkça düzenlenmesi mümkün değildir.

Soru-14:
Belediye veya il özel idaresince düzenlenecek yapı ruhsatlarında, GES'ler için öngörülen zemin etüt raporu muafiyeti uygulanacak mıdır?

Cevap:
Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin birinci fıkrasında, GES'lerde imar planının hazırlanması amacıyla gerçekleştirilen jeolojik-jeoteknik etüt çalışmalarının **Bakanlıkça yeterli görülmesi hâlinde**, **Bakanlıkça düzenlenecek yapı ruhsatı bakımından ayrıca zemin etüt raporu aranmayacağı** açıkça düzenlenmiştir.

Anılan hüküm, lafzı itibarıyla Bakanlıkça düzenlenen yapı ruhsatlarına ilişkin özel bir usul öngörmektedir. Bu nedenle söz konusu düzenlemenin, belediye veya il özel idaresi tarafından düzenlenecek yapı ruhsatlarına doğrudan teşmil edilmesi mümkün değildir.

Başka bir ifadeyle, Bakanlıkça onaylanmış imar planı kapsamında bulunan bir GES için, yapı ruhsatının ilgili belediye veya il özel idaresinden alınmasının tercih edilmesi hâlinde, Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan **özel muafiyet hükmünün kendiliğinden uygulanması söz konusu olmayacaktır.**

Bu durumda ilgili idare tarafından yapı ruhsatı düzenlenirken, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatta yapı ruhsatı için öngörülen belge ve etütlerin aranıp aranmayacağı, ilgili idarenin tabi olduğu mevzuat çerçevesinde değerlendirilecektir.

Dolayısıyla, **Yönetmeliğin 10/1 maddesindeki zemin etüt raporu muafiyeti yalnızca Bakanlıkça düzenlenen yapı ruhsatları bakımından uygulanır;**

Soru-15:
İmar Kanununun 4 üncü maddesi kapsamındaki alanlarda (turizm bölge/alan/merkezleri, sit alanları ve tabiat varlıklarını koruma alanları, askerî yasak ve güvenlik bölgeleri) Bakanlıkça yürütülecek işlemlerde, özel kanun uyarınca yetkili kurum ve kurulların onay ve kararları hangi aşamada, hangi usulle alınacaktır?

Cevap:
Yönetmeliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında açıkça **3194 sayılı İmar Kanununun 4 üncü maddesi hükmünün saklı olduğu** düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca, Bakanlığın 5346 sayılı Kanundan kaynaklanan yetkisi, özel kanunlarla belirlenmiş alanlarda özel kanun hükümlerinin uygulanmasına engel teşkil etmemektedir.

3194 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinde; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve diğer özel kanunlarla belirlenen alanlarda, İmar Kanununun özel kanunlara aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Aynı maddede, Türk Silahlı Kuvvetleri, Sahil Güvenlik Komutanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı ve Emniyet Genel Müdürlüğüne ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar bakımından uygulanacak usulün ilgili Bakanlıklarca müştereken belirleneceği düzenlenmiştir.

Bu nedenle, Yönetmelik kapsamında Bakanlığa verilen yetki, **özel kanunlarla başka kurum veya kurullara verilmiş izin, onay, uygun görüş veya karar alma yetkilerini ortadan kaldırmaz.**

Soru-16:
İmar durum belgesi yürürlükteki imar planına göre düzenlendiğinden; Bakanlık bu belgeyi yalnızca kendi onayladığı imar planlarına konu parseller için mi düzenleyecektir, yoksa belediye veya diğer ilgili idarece onaylanmış planlara konu parseller için de düzenleyebilecek midir? Belediyece onaylanmış bir plana göre Bakanlıkça imar durum belgesi düzenlenmesi hâlinde ilgili belediyenin görüşü aranacak mıdır; plan verilerine erişim ve sonradan yapılacak plan değişikliklerinin belgeye etkisi ne şekilde olacaktır?

Cevap:
Yönetmeliğin 11 inci maddesinin dördüncü fıkrasında, **"İmar durum belgesi, lisans sahibi veya yetkili temsilcisinin başvurusu üzerine Bakanlıkça da düzenlenebilir."** hükmüne yer verilmiştir. Hükümde, imar durum belgesinin yalnızca Bakanlıkça onaylanan imar planlarına dayanılarak düzenlenebileceğine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu nedenle, yürürlükte ve hukuken geçerli bir imar planının ilgili belediye, il özel idaresi veya diğer yetkili idare tarafından onaylanmış olması hâlinde de, Bakanlıkça imar durum belgesi düzenlenmesi mümkündür.

Ancak Bakanlıkça düzenlenecek imar durum belgesinin dayanağını oluşturan planın **yürürlükte, kesinleşmiş ve güncel olması** zorunludur. Bu nedenle Bakanlık, belgeyi düzenlemeden önce ilgili planın yürürlükte olup olmadığını, plan değişikliği, revizyon veya iptal kararı bulunup bulunmadığını ve belgeye esas plan kararlarını teyit eder.

Bu kapsamda; gerekli iş ve işlemlerin tesis edilebilmesi için öncelikle, söz konusu alana ilişkin olarak; ilgili idaresince onaylanarak kesinleşmiş olan , imar planlarının (nazım ve uygulama), plan açıklama raporunun , Plan işlem numarasının (PİN), imar planına esas jelojik jeoteknik etüd raporunun, parselasyon Planı ve dağıtım cetvellerinin ÇED Belgesinin tasdikli mühürlü asıllarının (Kesinleşmiş bilgi ve belgelerin) iletilmesini muhataplarından talep eder.

İlgili idareden (Belediyeden , Bakanlıktan , Özel İdareden) ayrıca görüş talep etmez

Sonradan yürürlükteki imar planında değişiklik yapılması hâlinde ise, imar durum belgesinin dayanağı değişmiş olacağından, **henüz kullanılmamış veya yeni bir işleme esas teşkil edecek imar durum belgesinin güncellenmesi gerekebilir.**

Soru-17:
Ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılara ilişkin işlemlerde, aynı fiil bakımından hem Bakanlıkça hem de yerel idarece işlem tesis edilmesi ihtimali nasıl önlenecektir?

Cevap:
Yönetmeliğin 14 üncü maddesi, ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıların denetimi bakımından yetki ve görev ayrımını açık şekilde düzenlemektedir.

Buna göre, **imar planları Bakanlıkça onaylanan tesislerde ruhsatsız olarak yapıma başlanması** hâlinde, 3194 sayılı Kanunun 32 ve 42 nci maddeleri kapsamında yapılacak işlemler Bakanlıkça tesis edilir ve büyükşehir belediyesi, belediye veya il özel idaresine bilgi verilir.

Aynı şekilde, **yapı ruhsatı Bakanlıkça düzenlenen yapılarda ruhsata aykırılık tespit edilmesi** hâlinde, 3194 sayılı Kanunun 32 ve 42 nci maddeleri kapsamındaki işlemler Bakanlıkça tesis edilir ve ilgili yerel idareye bilgi verilir.

Aynı konu ve kapsamda farklı idare tarafından İşlem tesisi halinde düzenenen mühürleme tutanağı yapı sahibine ve yapı müteahidine ve fenni mesule tebliğ edileceği için böyle bir durumda (ilgili idareler biribirinden haberdar olmasa dahi mükerrerlik halinin ilgililerce beyan edilmesi ve belgelenmesi bu tür mükerrer uygulamaları engelleyecektir.

Soru-18:
Adres ve numaralamaya ilişkin işlemler ilgili idaresince yürütüleceğinden, Bakanlıkça düzenlenen yapı ruhsatları Mekânsal Adres Kayıt Sistemine hangi usulle işlenecektir?

Cevap:
Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, **adres ve numaralamaya ilişkin işlemlerin ilgili idareler tarafından yürütüleceği** açıkça düzenlenmiştir.

Bu nedenle Bakanlıkça yapı ruhsatı düzenlenmesi, adres ve numarataj yetkisinin Bakanlığa geçtiği anlamına gelmemektedir. Bakanlık yapı ruhsatını düzenleyen idare olarak ruhsat bilgilerini oluşturacak; adres ve numaralama bakımından ise ilgili idarenin yetkisi devam edecektir.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi bakımından da temel ayrım, **yapı ruhsatını düzenleme yetkisi ile adres bileşenlerini oluşturma/güncelleme yetkisinin birbirinden farklı olmasıdır.**

Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünün mevcut açıklamalarında da MAKS üzerinden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi gibi yapı belgelerinin düzenlendiği; adres bileşenleri üzerindeki güncelleme ve değişiklik yetkisinin ise ilgili yetkili idarelere ait olduğu belirtilmektedir.

Soru-19:

Bakanlığın arazi ve arsa düzenlemesindeki yetkisi yalnızca 3194 sayılı Kanunun 18 inci madde uygulamalarını mı kapsar; yoksa 15 inci ve 16 ncı maddeler uyarınca yapılan ifraz, tevhit, yola terk ve irtifak işlemlerini de kapsar mı?

Cevap:

3194 sayılı İmar Kanununun 15 inci maddesinde ifraz ve tevhit işlemlerinin, 16 ncı maddesinde ise ifraz ve tevhit işlemleri ile bunlara ilişkin olarak yapılacak yola terk, yoldan ihdas ve irtifak hakkı tesisi işlemlerinin tabi olduğu esaslar düzenlenmiştir.

Anılan Kanunun 16 ncı maddesinde, ifraz ve tevhit işlemlerinin ilgili idarece onaylanacağı; belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümeninin, dışında ise il idare kurulunun yetkili olduğu düzenlenmiştir.

Buna karşılık, 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesi, imar planlarının uygulanması amacıyla düzenleme sahası içerisinde bulunan taşınmazların maliklerinin muvafakati aranmaksızın birleştirilmesi, yeniden imar parsellerine ayrılması ve dağıtılması suretiyle parselasyon yapılmasına ilişkin özel bir düzenleme niteliğindedir.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin sistematiğinde de 15 ve 16 ncı maddeler kapsamında gerçekleştirilen ifraz ve tevhit işlemleri ile 18 inci madde kapsamında gerçekleştirilen parselasyon işlemleri ayrı düzenlenmiştir. Yönetmeliğin 25 inci maddesinde parselasyon planlarının onayına ilişkin usul ayrıca düzenlenmiş ve parselasyon planlarının, belirtilen karar organlarının kararı veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe gireceği hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, **M9 hükmünde Bakanlığa verilen yetki parselasyon planlarının onayına ilişkindir.**

Soru-20:

Taslakta yer alan "İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddelerine istinaden" ibaresinin nihai metinden çıkarılmasının kapsam bakımından sonucu nedir?

Cevap:

İbarenin çıkarılmasının , 3194 sayılı İmar Kanunun 15. Maddesindeki İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır hükmünden kaynaklı olduğu düşünülmektedir.

Soru-21:

Maddenin üçüncü fıkrasında yalnızca parselasyon planlarının onayından söz edilmesine karşılık ikinci ve altıncı fıkralarda değişiklik beyannamelerine de yer verilmesi karşısında, değişiklik beyannamelerinin onay usulü nasıl olacaktır?

Parselasyon planları ile ilgili değişiklik beyannamesi (veya değişiklik haritası), bir taşınmazın harita üzerindeki mevcut sınırlarında, geometric yapısında veya hukuki durumunda yapılan teknik değişikliklerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü standartlarına uygun olarak belgelendiği remi evraktır.

Serbest Harita Kadastro Mühendisleri (LIHKAB veya SHKM) tarafından düzenlenen bu belge; yapılan haritacılık işleminin eski hali ile yeni (hazırlanan) halini teknik ve koordinat bazlı olarak kıyaslar.

3194 Sayılı İmar Kanunun 15. **Maddesi gereğince**

İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.

Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin İfraz ve tevhit işleri başlıklı 7. Maddesinde – *İmar planı bulunan alanlarda İmar Kanununun 15 inci ve 16 ncı maddelerine göre ifraz ve tevhit işlemleri, ikinci fıkradaki istisnalar dışında ancak parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda parsel maliklerinin tümünün muvafakati ile uygulama imar planlarına uygun olarak yapılabilir.*

22. Maddesinde *" Parselasyon planları aşağıdaki hesap ve belgelerle birlikte kontrol edilmek ve onaylanmak üzere ilgili idareye sunulur: a) Parselasyon planı açıklama raporu. b) Değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri formu"*Hükümleri bulunmaktadır.

İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak yapılacak parselasyon planları **kapsamda talep edilen değişiklik beyannamelerinin (**Değişiklik haritalarının**) onay usulü** parselasyon planlarının onayına dair usule tabiidir.

Soru-22:

Parselasyon planları için öngörülen on beş günlük ilan ve itiraz süreci, değişiklik beyannameleri bakımından da uygulanacak mıdır?

Cevap:

İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak yapılacak parselasyon planları **kapsamda talep edilen değişiklik beyannamelerinin (**Değişiklik haritalarının**) onay usulü** parselasyon planlarının onayındaki **ilan ve itiraz sürecindeki** usule tabiidir.

Soru-23:

18 inci madde uygulamalarında Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik uyarınca aranan belediye encümeni veya il idare kurulu kararı, Bakanlıkça yapılacak onay işleminde aranacak mıdır?

Cevap:

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Parselasyon planlarının onayına dair 25. MADDEsinde ; "*İdare ya da taşınmaz sahipleri tarafından yetkilendirilen harita mühendisi tarafından hazırlanan ve imzalanan dokümanları içeren parselasyon planları, onamaya yetkili idareye sunulur. Parselasyon planlarının idarece uygun bulunması durumunda, idarenin görevlendirdiği onaya yetkili harita mühendisleri tarafından imzalanır. Parselasyon planı paftaları, DOPO hesabı ve tescile esas dağıtım cetveli yetkili birim amiri tarafından ayrıca imzalanarak* ***onamaya yetkili karar organına onaya sunulur.*** *(2) Parselasyon planları, parselasyon planına ait belgelerle beraber; büyükşehirlerde, Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında parselasyon planlarının büyükşehir belediyesince yapılması halinde büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; parselasyon planlarının ilçe belediyesince yapılması halinde, ilçe belediye encümeni kararı ve büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; diğer*

belediyelerde, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni kararı; dışında ise il idare kurulu kararı ***veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe girer."*** Hükmü bulunmaktadır

Ayrıca ;Rüzgâr ve Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesislerinin İmar ve Ruhsat İşlemlerine İlişkin **(İRİY) Yönetmeliğin 9.** Maddesindeki Arazi ve arsa düzenlemesi kapsamında hazırlanan parselasyon planları, uygun bulunması halinde onaylanır.

Bakanlıkça onaylanan parselasyon planları, onay tarihinden itibaren Bakanlığın internet sitesinde on beş gün süreyle ilan edilir. Plana itiraz olmaması halinde, onaylı planlar ilan süresinin sonunda kesinleşir.

Hükümleri kapsamında **onay işlemleri parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idare olan Bakanlığımızca yapılacak olup ayrıca belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmayacaktır.**

Soru-24:

İmar Kanunu'nun 15 inci ve 16 ncı madde işlemlerinin Bakanlıkça yürütülmesi hâlinde, bu maddelerde öngörülen belediye encümeni veya il idare kurulu kararının yerini hangi idari işlem alacaktır? (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı uygulamasında bu işlemlerde Bakanlık oluru encümen kararı yerine geçmektedir.)

Cevap:

İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.

Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.

İmar planı bulunan alanlarda İmar Kanununun 15 inci ve 16 ncı maddelerine göre ifraz ve tevhit işlemleri, istisnalar dışında ancak parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda parsel maliklerinin tümünün muvafakati ile uygulama imar planlarına uygun olarak yapılabilir.

Bakanlığın M9 kapsamındaki yetkisi **18 inci madde uygulamalarına ilişkin parselasyon planlarının onayını ihtiva etmektedir.**

Soru-25:

Düzenleme sınırını hangi merci belirleyecektir; düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payı kesintileri RES ve GES projelerinde nasıl uygulanacaktır?

Cevap:

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 9 uncu maddesinde, düzenleme sahalarının tespitine ilişkin yetki ve usul düzenlenmiştir.

Ayrıca Rüzgâr Ve Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesislerinin İmar ve Ruhsat İşlemlerine İlişkin **(İRİY) Yönetmeliğin 9. Maddesi 1. Fıkrası kapsamında Bakanlığımızca** Kesinleşmiş uygulama imar planına göre arazi düzenlemesi yapılacak olup , Bu kapsamda **Düzenleme sınırı** ve **düzenleme ortaklık payı uygulanacaktır.**

Soru-26:

Taslakta yer alan "lisanslı harita kadastro bürosu tarafından hazırlanma" şartının çıkarılması karşısında, parselasyon planı ve değişiklik beyannamelerini hazırlayacak kuruluş ve teknik personelde hangi nitelikler aranacaktır?

Cevap:

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin parselasyon planlarının hazırlanmasına ilişkin hükümlerinde, parselasyon planlarının harita mühendisi tarafından hazırlanması ve imzalanmasına ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır.

Bu nedenle taslakta yer alan**"lisanslı harita kadastro bürosu tarafından hazırlanma"** şartının metinden çıkarılması, parselasyon planlarının herhangi bir kişi veya kuruluş tarafından hazırlanabileceği anlamına gelmemektedir.

Parselasyon planının hazırlanması ve imzalanması bakımından ilgili mevzuatta öngörülen teknik yeterliliğe sahip **harita mühendisinin** bulunması gerekmektedir.

Değişiklik beyannameleri bakımından da bunların tescile esas teknik belge niteliği dikkate alınarak, hazırlanması ve imzalanmasında ilgili mevzuatta aranan teknik yeterliliğin sağlanması gerekmektedir.

Bu itibarla, M9'da kuruluş niteliğinin ayrıca belirtilmemesi hâlinde, parselasyon planı ve değişiklik beyannamelerinin hazırlanmasında ilgili mevzuatta öngörülen mesleki yetki ve sorumluluk hükümleri uygulanacaktır.

Soru-27:

Arazi düzenlemesi ve yapı ruhsatı başvurularında hangi belgeler yeterli sayılacaktır? Özellikle orman vasıflı arazilerde orman kesin izni yerine orman ön izni; mera ve hazine vasıflı arazilerde tahsis amacı değişikliği ve irtifak tesisi tamamlanmadan EPDK Kurul Kararı kabul edilecek midir?

Cevap:

Yapı ruhsatı başvurularında sunulması gereken belgeler bakımından öncelikle 3194 sayılı İmar Kanununun 22 nci maddesi ile ilgili ikincil mevzuat hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

Özel kanunlara tabi taşınmazlar bakımından ise ilgili özel mevzuatta öngörülen izin, tahsis, irtifak hakkı ve benzeri işlemlerin tamamlanması ve bunları tevsik eden belgelerin sunulması gerekmektedir.

Soru-28:

İmar uygulaması sonrasında ruhsata konu parselin ada ve parsel bilgilerinin değişmesi hâlinde mevcut yapı ruhsatının durumu ve yenileme usulü ne olacaktır?

Cevap:

İmar uygulaması sonucunda parselin ada ve parsel numarasının değişmesi, tek başına yapı ruhsatının hükümsüz hale gelmesi sonucunu doğurmaz.

3194 sayılı İmar Kanununun ruhsata ilişkin hükümleri uyarınca yapı ruhsatı, belirli bir taşınmaz ve yapı bakımından düzenlenmekte olup, parselasyon işlemi sonucunda taşınmazın yeni ada ve parsel numarası alması hâlinde mevcut ruhsatın yeni mülkiyet ve parsel bilgileriyle uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Bu kapsamda, yapı ve ruhsat eki projelerde herhangi bir değişiklik bulunmaması hâlinde, yalnızca ada ve parsel numarası değişikliğinin yeni bir yapı ruhsatı düzenlenmesini gerektirmemesi; mevcut ruhsatın yeni ada ve parsel bilgileriyle güncellenmesi esastır.

Ancak imar uygulaması sonucunda yapılaşma koşullarında veya ruhsata esas teşkil eden diğer unsurlarda değişiklik meydana gelmesi hâlinde, söz konusu değişikliğin ruhsat bakımından ayrıca değerlendirilmesi gerekir.

Soru-29:

İmar planlarının onay ve kesinleşme süreci (M6-M8) ile parselasyon planlarının onay ve kesinleşme süreci (M9) Yönetmelikte ayrı maddelerde düzenlenmiştir. Bu iki sürecin ayrı usul ve esaslara mı tabi olacağı; M9/1'deki "kesinleşmiş uygulama imar planına göre" ifadesi karşısında parselasyon sürecinin imar planının kesinleşmesini beklemek zorunda mı olduğu, yoksa imar planı ile parselasyon planının eş zamanlı hazırlanıp onaylanabilmesinin (M4/9'daki eş zamanlılık ilkesi kapsamında) mümkün olup olmadığı

Cevap:

Mevcut M9/1 hükmü değiştirilmediği sürece parselasyon planının onayında kesinleşmiş uygulama imar planı esas alınacaktır. İmar planı kesinleşmeden parselasyon planının nihai olarak onaylanması ve kesinleştirilmesi mümkün değildir.

Soru-30:

Maddi hataya ilişkin fıkranın metinden çıkarılması karşısında, itiraz üzerine yapılan maddi hata düzeltmelerinde yeniden askı işlemi gerekecek midir?

Cevap:

3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (b) bendinde, onaylanan imar planlarının bir ay süreyle ilan edileceği, bu süre içerisinde plana itiraz edilebileceği ve yapılan itirazların yetkili idarece incelenerek kesin karara bağlanacağı hüküm altına alınmıştır. Aynı bentte, onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de yukarıda belirtilen usullere tabi olduğu açıkça düzenlenmiştir.

Bu kapsamda; maddi hata düzeltmeleri de 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin (b) bendinde yer alan **"onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir"** hükmü kapsamında yeniden ilan ve itiraz sürecine tabi olacaktır.

Soru-31:

Kurum görüşleri hangi süre içinde "güncel" sayılacaktır?

Cevap:

3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (e) bendinde, kamu kurum ve kuruluşlarının plana ilişkin görüşlerini **en geç otuz gün içerisinde** bildirmek zorunda oldukları; etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hâllerde, ilgili kurumun talebi üzerine bu sürenin **otuz günü geçmemek üzere uzatılabileceği** düzenlenmiştir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmemesi hâlinde plan hakkında olumsuz görüş bulunmadığı kabul edilmektedir.

Anılan Kanunda, kurum görüşlerinin alındıkları tarihten itibaren belirli bir süre boyunca **"güncel" sayılacağına ilişkin ayrıca bir geçerlilik süresi öngörülmemiştir**.

İmar ve mekânsal planlama çalışmalarında alınan kurum görüşlerinin güncelliği, planlama sürecinin sağlıklı yürütülmesi ve hukuki uyuşmazlıkların önüne geçilmesi açısından en kritik unsurlardan biridir.

Mevzuatta tek bir standart süre "maktu" olarak açıkça yazmasa da, idari yargı kararları doğrultusunda kurum görüşlerinin genel geçerlilik süresi 1 ila 2 yıl olarak kabul edilir:

Görüşün alındığı tarihten itibaren 2 yılı aşan durumlarda, alanın fiziksel, hukuki veya mülkiyet durumunun değişmiş olma ihtimali yüksek olduğundan görüşlerin yenilenmesi esastır.

Bazı kurumlar görüş yazılarında geçerlilik süresini açıkça belirtir (örneğin: "İşbu görüş yazısı verilme tarihinden itibaren 1 yıl geçerlidir"). Bu durumda kurumun belirttiği son tarih esas alınır.

Takvimsel süre dolmamış olsa bile aşağıdaki hallerde görüşlerin derhal yenilenmesi gerekir:

* Sınır veya Ölçek Değişikliği: Planlama alanının sınırları genişletildiğinde veya alt/üst ölçekli plan kararları değiştiğinde.

* Mevzuat Değişikliği: İlgili kurumun bağlı olduğu kanun veya yönetmeliklerde kısıtlayıcı/düzenleyici yeni bir madde yürürlüğe girdiğinde.

* Saha Koşullarının Değişmesi: Alandan yeni bir enerji nakil hattı, dere yatağı düzenlemesi, sit alanı ilanı veya kamulaştırma kararı geçmesi durumunda.

Sonuç olarak; Plan onay aşamasına gelindiğinde kurum görüşlerinin 2 yıldan eski olmaması (mümkünse 1 yıl içinde alınmış olması) planın yargı süreçlerinde mağduriyet yaşanmasını önlemek adına güvenli standart kabul edilir.

Soru-32:

İşyeri açma ve çalışma ruhsatı için öngörülen beş günlük sürenin başlangıç anı nedir; eksik belge hâlinde süre nasıl işleyecektir?

Cevap:

İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin başvuru ve ruhsatlandırma işlemlerinde, **İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 6 ncı maddesi** uygulanmaktadır.

Anılan maddenin mevcut düzenlemesine göre, işyeri açmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler, başvuru ve beyan formu ile yetkili idareye başvurmakta; başvurunun alınması sırasında yapılan ön incelemede tespit edilen eksiklikler başvuru sahibine verilen alındı belgesinde gösterilmektedir. Aynı maddede, **"ruhsatlandırmaya ilişkin sürelerin eksik belgelerin yetkili idareye verilmesi ile başlayacağı"** açıkça düzenlenmiştir.

Buna göre, M13/2'de öngörülen beş günlük süre bakımından başlangıç tarihi, eksik belgenin bulunduğu bir başvuruda ilk başvuru tarihi değil, **eksik belgelerin tamamlanarak yetkili idareye sunulduğu tarihtir**.

Soru-33:

Dördüncü maddenin ikinci fıkrası, üst ölçekli plan değişikliğinin her hâlde zorunlu olduğu şeklinde anlaşılmaya elverişlidir. Yürürlükteki üst ölçekli planlara uygun olan ve değişiklik gerektirmeyen imar planı tekliflerinde ayrıca üst ölçek plan değişikliği aranmayacağı teyit edilebilir mi?

Cevap:

3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinde imar planlarının, varsa üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanması gerektiği düzenlenmiştir. Planlar arasındaki kademeli birliktelik ilkesi gereğince alt ölçekli planların yürürlükteki üst ölçekli plan kararlarına uygun olması esastır.

Bu kapsamda, bir imar planı teklifinin yürürlükte bulunan üst ölçekli plan kararlarına **uygun olması ve üst ölçekli planda herhangi bir değişiklik yapılmasını gerektirmemesi hâlinde**, yalnızca alt ölçekli imar planının hazırlanması nedeniyle ayrıca üst ölçekli plan değişikliği yapılmasını zorunlu kılan bir hüküm bulunmamaktadır.

Soru-34:

İmar planı onay kararları ile itirazlara ilişkin kararlar hangi makam tarafından imzalanacaktır?

Cevap:

Bilindiği üzere; 24/8/2025 tarihli ve 32965 sayılı sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7554 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 18/5/2005 tarihli ve 25819 sayılı

Resmî Gazete'de yayımlanan 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun'a "İmar ve ruhsat işlemleri" başlıklı Ek Madde 1 eklenmiştir.

Söz konusu maddeyle önlisans veya üretim lisansı bulunan rüzgâr ve güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesislerinin **imar planları, parselasyon planları ve bunların değişikliklerinin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca da onaylanabileceği**, ayrıca bahse konu üretim tesislerinde yer alan yapı ve müştemilata ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatının Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca da düzenlenebileceği hüküm altına alınmıştır.

24/07/2026 tarihli ve 33319 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan, Rüzgâr ve Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesislerinin İmar ve Ruhsat İşlemlerine İlişkin Yönetmelik ile de, ön lisans veya üretim lisansı bulunan rüzgâr veya güneş enerji santrallerinin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca yürütülen **İmar planı onayı ve parselasyon planı onayı**, Yapı ruhsatı düzenlenmesi ve yapı kullanma izin belgesi verilmesi, İşyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesi, her ölçekteki imar planları, parselasyon planları ve bunlara ilişkin ilave ve değişikliklerin onaylanması ile bunlara ilişkin değişiklik, ilave, tadilat ve yenileme, işlemlerinin Bakanlığımız tarafından yürütülmesine ilişkin işlemlerde uygulanacak usul ve esaslar belirlenmiştir.

Genel Müdürlüğümüzce bahse konu iş ve işlemlerin yürütülmesi amacıyla İmar ve Ruhsat İşlemleri Daire Başkanlığı kurulmuş olup yukarıda belirlenen görevler bu Başkanlığımız yetki ve sorumluluğundadır.

İmar planlarının onaylanması ve askı süresi içerisinde yapılan itirazların karara bağlanmasında, ilgili mevzuat hükümlerinde belirlenen yetki esas alınacaktır.

Soru-35:

Yençok, plan aşamasında hangi belge ve verilere göre belirlenecektir; türbin teknolojisinin değişmesi hâlinde plan tadilatı gerekecek midir?

CEVAP:
Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin on ikinci fıkrasında, RES ve GES'lerde yapılacak santral yapıları için **"teknolojinin gerektirdiği yüksekliğe göre Yençok belirlenir"** hükmü yer almaktadır. Planın hazırlanması aşamasında Yençok değerinin, tesisin kullanılacak teknolojisine ilişkin yeterli teknik veri ve belgeler esas alınarak belirlenmesi önem arz etmektedir.

Soru-36:

Plan İşlem Numarasının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı sistemi üzerinden kim tarafından alınacağı Yönetmelikte belirtilmemiştir. PİN, plan müellifi tarafından kendi yetki belgesiyle mi alınacaktır, yoksa planı onaylayan Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca mı temin edilecektir? Planı ETKB'nin onayladığı, PİN sisteminin ise Çevre, Şehircilik ve İklim

Değişikliği Bakanlığında bulunduğu dikkate alındığında, iki Bakanlık arasındaki sistem erişimi ve numara alımı hangi usulle sağlanacaktır?

CEVAP:
Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında, imar planları ile bunlara ilişkin ilave ve değişikliklerin onaylanmadan önce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı sistemi üzerinden **Plan İşlem Numarası (PİN) alınmasının zorunlu olduğu** düzenlenmektedir.

Plan İşlem Numarası (PİN) İmar Kanunu ve 14/6/2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Rüzgâr Ve Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesislerinin İmar ve Ruhsat İşlemlerine İlişkin Yönetmelikte **(İRİY)** belirtilen esaslara uygun şekilde hazırlanarak Bakanlığımıza sunulmadan plan müellifi tarafından kendi yetki belgesiyle alınacak olup, ayrıca onaylanmadan önce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı sistemi üzerinden Bakanlığımızca Plan İşlem Numarası temin edilecektir.

Soru-37:

Yapı müteahhidine ilişkin hangi belgeler istenecektir; yetki belgesi numarası şartının kapsamı nedir?

CEVAP:
Yönetmeliğin 11 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yapı ruhsatı başvurusunda **yapı müteahhidine ilişkin belgelerin** sunulması gerektiği belirtilmekle birlikte, söz konusu belgelerin neler olduğu Yönetmelikte tek tek sayılmamıştır.

Bu nedenle yapı müteahhidine ilişkin belgelerin, Yönetmeliğin 15 inci maddesi kapsamında ilgili yapı ve müteahhitlik mevzuatı hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yapı ruhsatına tabi yapım işlerinde yapı müteahhidinin ilgili mevzuat kapsamında geçerli **yapı müteahhitliği yetki belgesi numarasına** sahip olması ve bu numaranın ruhsat işlemlerinde kullanılabilmesi gerekmektedir.

Soru-38:

GES'lerde sunulacak kira veya irtifak sözleşmelerinde üretim lisansı süresiyle uyum şartı nasıl değerlendirilecektir; lisans süresinin uzatılması hâlinde sözleşme yenilenecek midir?

CEVAP:
Yönetmeliğin 11 inci maddesinin üçüncü fıkrasında, GES tesislerinde özel mülkiyete konu taşınmazlar bakımından, **on yıldan az olmamak ve üretim lisansı süresiyle uyumlu olmak üzere**, tapuya şerh edilmek kaydıyla irtifak sözleşmesi veya kira sözleşmesinin sunulabileceği düzenlenmiştir.

Üretim lisansının süresinin uzatılması hâlinde, mevcut kira veya irtifak sözleşmesinin süresi yeni lisans süresini karşılamıyorsa, taşınmaz üzerindeki kullanım hakkının da yeni lisans süresiyle uyumlu hâle getirilmesi gerekecektir.

Soru-39:

Onbirinci maddenin üçüncü fıkrasındaki başvuru belgeleri, özel mülkiyete konu taşınmazlar (tapu senedi, el koyma kararı) ile GES'lerde kira/irtifak sözleşmesi esas alınarak düzenlenmiştir. Ancak RES ve GES projelerinin önemli bir bölümü orman vasıflı araziler ile Hazine mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde kurulmaktadır. Bu tesislerde yatırımcı adına tapu senedi bulunmayacağından; orman vasıflı arazilerde Orman Genel Müdürlüğünce verilen orman izni (ön izin/kesin izin), Hazine mülkiyetindeki taşınmazlarda ise Milli Emlak birimlerince tesis edilen kullanma izni veya irtifak hakkı belgelerinin, yapı ruhsatı başvurusunda tapu senedi/mülkiyet belgesi yerine kabul edilip edilmeyeceğinin açıklığa kavuşturulması.

CEVAP:
Yönetmeliğin 11 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yapı ruhsatı başvurusunda **tapu senedi veya tapu senedi yerine geçecek belge veya acele kamulaştırma kararına istinaden mahkemece verilen taşınmaza el koyma kararının** sunulması gerektiği düzenlenmiştir.

Soru-40:

Ek-1 taahhütnamesi her bir iş ve işlem için ayrı ayrı mı, yoksa proje bazında bir defaya mahsus mu verilecektir?

CEVAP:
Yönetmeliğin 15 inci maddesinin ikinci fıkrasında, **"Bu Yönetmelik kapsamında yürütülen tüm iş ve işlemler için lisans sahipleri tarafından Ek-1'de yer alan taahhütnamenin Bakanlığa verilmesi zorunludur."** hükmü yer almaktadır. Yönetmelik metninde Ek-1 taahhütnamesi **her bir iş ve işlem bakımından ayrı ayrı** verilecektir.

Soru-41:

RES imar planları için de jeolojik-jeoteknik etüt hazırlanmaktadır. GES'lere tanınan zemin etüt raporu muafiyetinin (M10/1) RES'leri kapsamamasının teknik gerekçesi nedir? RES yapı ruhsatı aşamasında istenecek zemin etüdü, imar planı aşamasında hazırlanan etütten farklı bir kapsamı mı hedeflemektedir; rüzgâr türbini temelleri bakımından bu etütte hangi hususlar aranacaktır?

CEVAP:
Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında imar planı çalışmalarının hâlihazır harita, **jeolojik ve jeoteknik rapor** ve kurumsal eşiklerden faydalanılarak yürütüleceği; beşinci fıkrasında ise onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planlarının hazırlanamayacağı ve onaylanamayacağı düzenlenmiştir.

Bununla birlikte Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin birinci fıkrasında yalnızca **GES'ler bakımından**, imar planı yapımı için hazırlanmış jeolojik-jeoteknik etüt çalışmasının

Bakanlıkça yeterli görülmesi hâlinde, yapı ruhsatı için ayrıca zemin etüt raporu aranmayacağı açıkça düzenlenmiştir.

Buna karşılık RES'ler bakımından aynı yönde bir muafiyet düzenlenmemiştir. Hatta Yönetmeliğin 11 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yapı ruhsatı başvuru belgeleri arasında **zemin etüt raporu** açıkça sayılmıştır.

Dolayısıyla mevcut Yönetmelik hükümlerine göre, **RES yapı ruhsatı aşamasında zemin etüt raporu aranacağı; GES bakımından ise Bakanlığın yeterli gördüğü imar planı aşamasındaki jeolojik-jeoteknik etüt çalışmasının ayrıca yeterli kabul edilebileceği** anlaşılmaktadır.

Soru-42:

Nihai metinde depolamaya ilişkin tanım bulunmamaktadır. Yönetmelik hükümleri elektrik depolama üniteleri bakımından da geçerli midir; RES ve GES tanımlarındaki "yardımcı tesisler" ibaresi depolama ünitelerini kapsar mı? Kapsamıyorsa bu ünitelere ilişkin imar planı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri hangi mercide yürütülecektir?

CEVAP:

Yönetmeliğin 1 inci maddesindeki kapsam da ön lisans veya üretim lisansı bulunan RES ve GES'lerin imar planı, parselasyon planı, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı işlemlerine ilişkin usul ve esaslarla sınırlıdır.

Bu nedenle yalnızca "yardımcı tesisler" ibaresinden hareketle bütün elektrik depolama ünitelerinin otomatik olarak Yönetmelik kapsamına girdiği sonucuna ulaşılması mümkün değildir. Depolama ünitesi RES veya GES'in ayrılmaz bir parçası veya yardımcı tesisi ise bu durumda Yönetmelik hükümleri bu elektrik depolama üniteleri bakımından da geçerli olarak kabul edilecektir.

Soru-43:

Elektrik üretim tesisinin ihtiyaçlarına yönelik altyapı tesislerine plan notlarında yer verilebilir mi?

CEVAP:

İRİY Yönetmeliğinin 3. Maddesi d ve j fıkralarında Bu Yönetmelikte yer alan; "Güneş enerjisi santrali (GES) ve Rüzgâr enerjisi santrali (RES) Ana veya yardımcı kaynak olarak güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisi ile yardımcı tesislerini," ifade eder

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin onuncu fıkrasında ise , **"İmar planlarında, plan notlarında gösterilmek suretiyle, elektrik üretim tesisinin ihtiyaçlarına yönelik idari ve barınma amaçlı kullanımlara yer verilebilir."** hükmü bulunmaktadır.

Elektrik üretim tesisinin ihtiyaçlarına yönelik **"idari ve barınma amaçlı kullanımların, yardımcı tesislerin İmar planlarında, plan notlarında gösterilmek suretiyle yer verilebileceği ilgili yönetmelik hükümlerinde ifade edilmiştir.**

Soru-44:

Yapı kullanma izin belgesi başvurusunda SGK ilişiksizlik belgesi hangi idareden alınacaktır?

CEVAP:

RES ve GES projelerinde yapı ruhsatında kayıtlı yapı müteahhidi tarafından gerçekleştirilen yapım işine ilişkin SGK ilişiksizlik belgesinin, **ilgili işyeri sicilinin bağlı bulunduğu SGK İl Müdürlüğü/Sosyal Güvenlik Merkezinden alınarak yapı kullanma izin belgesi başvurusunda Bakanlığa sunulması** gerektiği değerlendirilmektedir.

Soru-45:

İmar durum belgesi başvurusu sonuçlanmadan yapı ruhsatı için başvuru yapılabilir mi?

CEVAP:

İmar durum belgesi, parselin yürürlükteki imar planı ve ilgili mevzuat kapsamında yapılaşma koşullarını gösteren temel belgelerden biridir. Yapı ruhsatı başvurusunun değerlendirilebilmesi için yapının, parselin yürürlükteki imar durumu ve yapılaşma koşullarına uygunluğunun belirlenmesi gerekmektedir. **Bu nedenle, imar durum belgesi başvurusu henüz sonuçlanmamış ise yapı ruhsatı başvurusunun sonuçlandırılması mümkün değildir.** İmar durum belgesinin düzenlenmesinin ardından, ilgili mevzuatta öngörülen diğer belgeler ve şartlar da sağlanmak kaydıyla yapı ruhsatı başvurusu yapılabilir.