

ilk yapı ruhsatı alındıktan sonra henüz inşaat başlanmamış olmasına karşın sürenin uzatılıp uzatılmayacağı



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

Sayı

Konu :ilk yapı ruhsatı alındıktan sonra henüz inşaat başlanmamış olması

İlgi başvuru, ilk yapı ruhsatı alındıktan sonra henüz inşaat başlanmamış olmasına karşın 2 yıllık sürenin dolmasına az bir süre kala isim değişikliği ile ruhsat yenilenerek ruhsat süresinin 5 yıl uzatılıp uzatılmayacağı, ilgili idarelerce Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54'üncü maddesinin 3 ve 6 ncı fıkraları uyarınca bu hususta ruhsat süresinin uzayacağı şeklinde değerlendirme yapıldığı, ancak bunun İmar Kanununun 29 uncu maddesine aykırı olduğu belirtilerek karışıklığı gidermek adına Yönetmeliğin anılan hükümlerine yapıya başlanmış olması şartına ilişkin ibare eklenmesinin uygun olacağı

önerilmektedir.

yeniden yapı ruhsatı alınması mecburidir

3194 sayılı İmar Kanununun 29 uncu 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.” hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54 üncü maddesinin 2 nci 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.” hükmü,

3 üncü fıkrasında “Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın **ruhsat**, ilk ruhsat alma

tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.” hükmü,

6 ncı fıkrasında “İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.” hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 10/03/2011 tarihli ve 3793 sayılı 2011/4 nolu Bakanlığımız Genelgesi

uyarınca ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilemeyeceği anlaşılp, beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurulması işlemi “Ruhsat Yenileme” işlemi olarak adlandırılmaktadır

İmar Kanununun 29 uncu maddesi uyarınca yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır

Bu kapsamda, 3194 sayılı **İmar Kanununun** 29 uncu maddesi uyarınca yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıl olup, bu süre zarfında yapıya başlanılmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilemediği taktirde verilen ruhsatın hükümsüz sayılacağı, bu durumda yeniden ruhsat alınmasının mecburi olduğu,

Ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde inşasına başlanmayan yapılarda; bu süre içerisinde yahut bu süre dolduktan sonra süre uzatımına

yönelik ruhsat yenilemesi yapılamayacağı,

yapı ruhsat başvurularının İmar Kanununun 29 uncu maddesi ile yapıya başlama müddeti olarak belirlenen iki yıllık süreyi değiştirmez

yapılacak [yapı ruhsatı](#) başvurularının İmar Kanununun 29 uncu maddesi ile yapıya başlama müddeti olarak belirlenen iki yıllık süreyi değiştirmeyeceği, ancak ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde inşasına başlanmış ve ruhsat süresi içinde olmak kaydıyla yapılacak ruhsat başvurularında beş yıllık ruhsat süresinin tekrar başlayacağı,

Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin 3 ve 6 ncı fıkralarının Kanun ve Yönetmelikle belirlenen inşaata başlama müddetine ilişkin amir hükmü gözardı edilerek değerlendirilemeyeceği, dolayısıyla ilgi başvuruda belirtilen şekilde bir değişiklik yapılmasına ihtiyaç olmadığı, hususu;Bilgilerinize sunulur.

Bilgilerinize sunulur

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.