

Muvakkat Yapı İzni Hk.

Mustafa ÖZER (MUSTAFA ÖZER)

Başkan Yardımcısı / Belediye Başkanlığı / **Kaynarca Belediyesi**

04.02.2026 -

Kurumumuza yapılan geçici yapı ruhsat başvurusu neticesinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. madde koşulları doğrultusunda hareket edilmekte olup kurum olarak karar veremediğimiz bazı soru işaretlerimiz olmuştur. Bu konuda yardımlarınızı rica ederiz.

- 1) Yapının projelendirmesi (elektrik, mekanik, statik, mimari) yeni yapı ruhsat başvurularında ki gibi mi olacak?
 - 2) Nasıl bir encümen kararı alınmalıdır?
 - 3) Ruhsat harcı alınacak mı, eğer alınacaksa yeni yapı ruhsat kriterlerine göre Yapı ruhsat personeli mi belirleyecek yoksa encümen mi belirleyecek?
 - 4) Tapu şerhinin hangi aşamada konması gerekir?
-

3194 sayılı Kanunun 33. 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. madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13. 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 kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edileceği ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verileceği;

Bu gibi hallerde verilecek müddetin on yıl olması, yapı izni verilmezden önce belediye encümeni kararının gün ve sayısının on yıllık müddet için muvakkat inşaat veya tesisat

olduğunun, lüzumlu ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına şerh edilmesi gerektiği, muvakkatlık müddetinin tapu kaydına şerh verildiği günden başlayacağı, hükümleri getirilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesinde de, muvakkat yapı ruhsatı verilmesinde uyulacak usul ve esaslar belirlenmiştir. Buna göre;

- 1) Muvakkat yapı ruhsatlarında da, normal yapı ruhsatlarında olduğu gibi bütün projeler istenecektir.
- 2) Muvakkat yapı izni için alınacak Encümen kararında; muvakkat inşaat izni verilecek yerde yapılacak yapıların, imar planına ve bulunduğu bölgenin özelliklerine göre hangi maksatla kullanılabileceğinin belirlenmesi gerekir. Ayrıca, 10 yılı geçmeyecek şekilde muvakkat yapıların sürelerinin de belirlenmesi gerekir.
- 3) 2464 sayılı Kanunun ek 2. maddesinde bina inşaat harcından istisna edilen bina inşaatlar sayılmış olup, muvakkat yapılara yer verilmemiştir. Buna göre, muvakkat yapı izni verilen inşaatlardan bina inşaat harcı alınacaktır.
- 4) Muvakkat yapı iznine ilişkin Encümen kararına müteakip, encümeni kararının tarih ve sayısı, muvakkatlık süresi, kullanım amacı ve gerekli yapılaşma bilgileri ile birlikte, tapu kaydına şerh edilmesi için Tapu İdaresine başvurulması gerekmektedir. Tapu şerhinin muvakkat yapı ruhsatı düzenlenmeden önce verilmesi gerekmektedir.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA