



YAPI RUHSAT SÜREÇLERİ REHBERİ

TBB

TÜRKİYE BELEDİYELER BİRLİĞİ

ANKARA-2014

Türkiye Belediyeler Birliği Yapı Komisyonu Tarafından Hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU	1
5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE KANUNU	1
3194 SAYILI İMAR KANUNU	3
Ruhsatsız Veya Ruhsat Ve Eklerine Aykırı Olarak Başlanan Yapılar:	3
Ceza Hükümleri:	3
İdari Müeyyideler:	4
42. Madde Uygulamasında Ceza Hesabında Etkilenen Alan İle İlgili Örnekler:.....	6
YAPI BELGELERİ DÜZENLEME AŞAMALARI	7
Yapı Ruhsatiyesi.....	7
Ruhsat Alma Şartları:.....	8
Gelişme Alanlarında Yapı Ruhsatı:.....	8
Kamuya Ait Yapı Ve Tesislere Ruhsat:	9
Ruhsata Tabi Olmayan Yapılar Ve Uyacakları Esaslar:	9
Müelliflik, Fenni Mesuliyet, Şantiye Şefliği, Yapı Müteahhitliği Ve Kayıtlar:	10
Ruhsat Müddeti:.....	11
Yapı Kullanma İzni:.....	11
Kullanma İzni Alınmamış Yapılar:	12
Yapı Ruhsat İşleri:	12
Bakanlıkça Düzenlenen Ruhsatlar Ve Kamuya Ait Yapı Ve Tesisler:	19
Yapı Kullanma İzni:.....	22
Yapı Kullanma İzinlerinde Başvuru Sahibinden Bilgi Ve Belge İstenmesine İlişkin Esaslar:	24
PROJE ONAYI VE RUHSAT ALINMASI İÇİN YAPILMASI GEREKEN İŞLEMLER:	25

5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU

Belediye Encümeni:

Belediye kanununda belirtilmiş görevleri yerine getiren, özel kanunlarla Belediye meclisi tarafından verilen görevleri, belediye meclisi toplu bulunmadığı zaman tetkik eden ve karara bağlayan organdır.

Belediye Encümeni, belediye yönetiminin ikinci derecede karar ve danışma organıdır. Encümen üyelerinin yarısı meclis üyelerinden yarısı da belediye bürokratlarından (departman müdürlerinden) teşekkül eden karma nitelikli bir organdır.

Encümen belediye başkanının ya da görevlendireceği bir kişinin başkanlığında toplanır ve çoğunlukla karar alır. Gündemi belediye Başkanı düzenler. Belediye Encümeni düzenli olarak toplanan, sürekli görev yapan ve önemli kararlar alan bir organdır.

Büyükşehir Belediye Encümeni:

5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE KANUNU

MADDE 16- Büyükşehir belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında, belediye meclisinin (...) ⁽¹⁾ kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği beş üye ile biri genel sekreter, biri malî hizmetler birim amiri olmak üzere belediye başkanının her yıl birim amirleri arasından seçeceği beş üyeden oluşur.

Belediye başkanının katılmadığı toplantılarda, encümen toplantılarına genel sekreter başkanlık eder.

Büyükşehir belediye encümeninin başkanı ve seçilmiş üyelerine, (12.000) gösterge rakamının Devlet memur aylıkları için belirlenen katsayı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarda aylık brüt ödenek verilir. Encümenin memur üyelerine bu miktarın yarısı ödenir.

Belediye Encümeni:

MADDE 33. — Belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında;

a) İl belediyelerinde ve nüfusu 100.000'in üzerindeki belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği üç üye, malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği iki üye olmak üzere yedi kişiden,

b) Diğer belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği iki üye, malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği bir üye olmak üzere beş kişiden oluşur.

Belediye başkanının katılmadığı toplantılarda, belediye başkanının görevlendireceği başkan yardımcısı veya encümen üyesi, encümene başkanlık eder.

Encümen toplantılarına gündemdeki konularla ilgili olarak ilgili birim amirleri, belediye başkanı tarafından oy hakkı olmaksızın görüşleri alınmak üzere çağrılabilir.

Encümenin Görev Ve Yetkileri:

MADDE 34. — Belediye encümeninin görev ve yetkileri şunlardır:

- a) Stratejik plân ve yıllık çalışma programı ile bütçe ve kesin hesabı inceleyip belediye meclisine görüş bildirmek.
- b) Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak.
- c) Öngörülmeleyen giderler ödeneğinin harcama yerlerini belirlemek.
- d) Bütçede fonksiyonel sınıflandırmanın ikinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.
- e) Kanunlarda öngörülen cezaları vermek. (Örn:3194 sayılı Kanununun 32. Ve 42. Madde bu kapsamdadır)
- f) Vergi, resim ve harçlar dışında kalan dava konusu olan belediye uyuşmazlıklarının anlaşma ile tasfiyesine karar vermek.
- g) Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek.
- h) Umuma açık yerlerin açılış ve kapanış saatlerini belirlemek.
- i) Diğer kanunlarda belediye encümenine verilen görevleri yerine getirmek.

Belediye İhalelerinde Encümen:

Belediye Encümeni, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre aynı zamanda “İhale Komisyonu” görevini de yürüterek, kiraya verme, satış, kat karşılığı, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi vb işlemleri gerçekleştirmektedir. (2886 Sayılı D.İ.K. Md.13)

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte bu Kanuna göre yapılacak ihaleler için ayrı bir ihale komisyonu kurma imkanı doğmuştur. Ancak, 5216 Sayılı Kanunun çıkmasından sonra Kamu İhale Kanununa tabi işlerin ihale komisyonları tamamen ayrılmıştır.

Encümen Toplantısı:

MADDE 35. — Belediye encümeni, haftada birden az olmamak üzere önceden belirlenen gün ve saatte toplanır. Belediye başkanı acil durumlarda encümeni toplantıya çağırabilir.

Encümen üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve katılanların salt çoğunluğuyla karar verir. Encümenin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca ihale komisyonu olarak yapacağı toplantılarda da bu hüküm geçerlidir. Oyların eşitliği durumunda başkanın bulunduğu taraf çoğunluk sayılır. Çekimser oy kullanılamaz.

Encümen gündemi belediye başkanı tarafından hazırlanır. Encümen üyeleri, başkanının uygun görüşü ile gündem maddesi teklif edebilir. Belediye başkanı tarafından havale edilmeyen konular encümende görüşülemez.

Encümene havale edilen konular bir hafta içinde görüşülerek karara bağlanır.

Alınan kararlar başkan ve toplantıya katılan üyeler tarafından imzalanır. Karara muhalif kalanlar gerekçelerini de açıklar.

Encümen başkan ve üyeleri, münhasıran kendileri, ikinci derece dâhil kan ve kayın hısımları ve evlatlıkları ile ilgili işlerin görüşüldüğü encümen toplantılarına katılamazlar.

Encümen Üyelerine Verilecek Ödenek:

MADDE 36. — Belediye encümeni başkan ve üyelerine, nüfusu 10.000'e kadar olan belediyelerde (3.500), nüfusu 10.001-50.000'e kadar olan belediyelerde (4.500), 50.001-200.000'e kadar olan belediyelerde (6.000) ve 200.001'in üzerinde olan belediyelerde ise (7.500) gösterge rakamının Devlet memurları için belirlenen aylık katsayı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarda aylık brüt ödenek verilir. Encümenin memur üyelerine bu tutarların yarısı ödenir.

3194 SAYILI İMAR KANUNU

Ruhsatsız Veya Ruhsat Ve Eklerine Aykırı Olarak Başlanan Yapılar:

MADDE 32- (Anayasa Mahkemesinin 11.12.1986 tarih ve 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilen ibareler çıkarılarak düzenlenmiştir.) Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.

Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.

Ceza Hükümleri:

İMAR KANUNU İLE BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞININ TEŞKİLAT

VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMEDE

DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN

Kanun No. 5940

Kabul Tarihi: 9/12/2009

MADDE 2 – 3194 sayılı Kanunun 42 nci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

İdari Müeyyideler:

MADDE 42- Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır.

Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, beşyüz Türk Lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır:

a) Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için;

1) I. sınıf A grubu yapılara üç, B grubu yapılara beş Türk Lirası,

2) II. sınıf A grubu yapılara sekiz, B grubu yapılara onbir Türk Lirası,

3) III. sınıf A grubu yapılara onsekiz, B grubu yapılara yirmi Türk Lirası,

4) IV. sınıf A grubu yapılara yirmüç, B grubu yapılara yirmibeş, C grubu yapılara otuzbir Türk Lirası,

5) V. sınıf A grubu yapılara otuzsekiz, B grubu yapılara kırkaltı, C grubu yapılara elliiki, D grubu yapılara altmışüç Türk Lirası, idari para cezası verilir. Bu miktarlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak uygulanır.

b) Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir.

c) (a) ve (b) bentlerine göre cezalandırmayı gerektiren aykırılığa konu yapı;

1) Hisseli parselde diğer maliklerin muvafakati alınmaksızın yapılmış ise cezanın % 30'u,

2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,

3) Uygulama imar planında veya parselasyon planında "Kamu Tesisi Alanı veya Umumî Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş bir alanda yapılmış ise cezanın % 60'ı,

4) Mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor ise cezanın % 100'ü,

5) Uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmış ise cezanın % 20'si,

6) Yapılaşmaya yasaklanmış bir alanda yapılmış ise cezanın % 80'i,

7) Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,

8) Ruhsatsız ise cezanın % 180'i,

9) Ruhsatı hükümsüz hale gelmesine rağmen inşaatı sürdürülüyor ise cezanın % 50'si,

10) Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşaf faaliyete konu ise cezanın % 100'ü,

11) İnşaf faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılmıyor ise cezanın % 10'u,

12) İnşaf faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

13) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın % 20'si,

(a) ve (b) bentlerinde belirtilen şekilde tespit edilen para cezalarının miktarına göre ayrı ayrı hesap edilerek ilave olunur. **Para cezalarına konu olan alanın hesaplanmasında, aykırılıktan etkilenen alan dikkate alınır.**

18, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41 inci maddelerde belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen veya bu maddelere aykırı davranan yapı veya parsel sahibine, harita, plan, etüt ve proje müelliflerine, fenni mesullere, yapı müteahhidine ve şantiye şefine, ilgisine göre ayrı olmak üzere ikibin Türk Lirası, bu fiillerin çevre ve sağlık şartlarına aykırı olması halinde dörtbin Türk Lirası, can ve mal emniyetini tehdit etmesi halinde altıbin Türk Lirası idari para cezası verilir.

Yapıldığı tarih itibarıyla plana ve mevzuata uygun olmakla beraber, mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ettiği veya edeceği ilgili idare veya mahkeme kararı ile tespit olunan yapılara, ilgili idarenin yazılı ikazına rağmen idarece tanınan süre içinde takviyede bulunmayan veya bu yapıları 39 uncu madde uyarınca yıkmayan yapı sahibine onbin Türk Lirası idari para cezası verilir.

27 nci maddeye göre il özel idaresince belirlenmiş köy yerleşme alanı sınırları içinde köyün nüfusuna kayıtlı olan ve köyde sürekli oturanlar tarafından, projeleri il özel idaresince incelenerek fen, sanat ve sağlık şartlarına uygun olmasına rağmen muhtarlık izni olmaksızın konut ve zatî maksatlı tarım ve hayvancılık yapısı inşa edilmesi halinde yapı sahibine üçyüz Türk Lirası idari para cezası verilir. Bu yapılardaki diğer aykırılıklar ve ruhsata tabi tarım ve hayvancılık maksatlı yapılardaki aykırılıklar için verilecek olan idari para cezası, üçyüz Türk Lirasından az olmamak üzere, ikinci fıkraya göre hesaplanan toplam ceza miktarının beşte biri olarak uygulanır.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi süreci içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır.

Yukarıdaki fıkralar uyarınca tahsil olunan idari para cezaları, aynı fiil nedeniyle 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184 üncü maddesine göre mahkûm olanlara faizsiz olarak iade edilir.

Yapının bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere uygun hale getirilmesi için idarenin yazılı izni dahilinde yapılan iş ve işlemler mühür bozma suçu teşkil etmez.

Müelliflerin, fenni mesul mimar ve mühendislerin, yapı müteahhitlerinin, şantiye şefi mimar ve mühendislerin, imar mevzuatına aykırı fiillerinden dolayı verilen cezaları ve haklarındaki kesinleşmiş mahkeme kararları, kendi kayıtlarına işlenmek ve ilgili mevzuata göre cezai işlem yapılmak üzere, üyesi buldukları meslek odasına ve Bakanlığa ilgili idarece bildirilir. Bu kişiler, verilen ceza süresi içinde yeni bir iş üstlenemez.

Yapı müteahhidinin yetki belgesi;

a) Yapım işinin ruhsata ve ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilmesi ve 32 nci maddeye göre verilen süre içinde aykırılığın giderilmemesi halinde beş yıl,

b) Yapım işinde ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilen imalatın can ve mal güvenliğini tehdit etmesi halinde on yıl,

c) Bakanlıkça olumsuz kayıt değerlendirmesi yapılan hallerde bir yıl, süreyle Bakanlıkça iptal edilir. Yapı müteahhidinin, yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarını ödememesi ve diğer sorumluluklarını yerine getirmemesi hallerinde yetki belgesi bir yıldan az olmamak üzere Bakanlıkça iptal edilir ve bunlara sorumluluklarını yerine getirinceye kadar yeni yetki belgesi düzenlenmez. Yetki belgesi iptal edilen yapı müteahhidi yeni yetki belgesi düzenleninceye kadar yeni iş üstlenemez, ancak mevcut işlerini tamamlar. Yetki belgeli yapı müteahhidi olmaksızın başlanılan yapının ruhsatı iptal edilir ve yapı mühürlenir.”

42. Madde Uygulamasında Ceza Hesabında Etkilenen Alan İle İlgili Örnekler:

Örnek-1

Bağımsız bölüme ait 5m² balkon kapatılmıştır. Buradaki hesaplama tabii ya da etkilenen alan m²si nedir?

Eğer sadece balkon kapatılmış ve iç daire duvarı yıkılmamışsa 5m² nin hesaba katılması adildir. Balkon kapatılmış ama duvar da yıkılmış balkon daireye katılmışsa balkondan ayrı bir alan kazanımı söz konusu olacağından, daire büyüklüğüne balkon büyüklüğünü eklemek daha doğru hesaplama olacaktır.

Örnek-2

Binanın bodrum katındaki kolonlarından iki adedi kesilmiş ise; etkilenen alan nasıl hesaplanır?

Bodrumdaki kolon kesiminden kaynaklanan tehlike tüm binanın statliğini etkileyecek olan bir hata olduğundan binanın tüm inşaat alanı üzerinden cezanın hesaplanması gerekir.

Örnek-3

Varsayalım ki 5 katlı binanın 3. Katında kolon kesildi nasıl hesaplama yapacağız?

Bu hatada her ne kadar 4. Ve 5. Kat etkileniyormuş gibi görünse de; 4. Ve 5. Katta bir çökme oluşması halinde, binanın 1.2.3. katları da etkilenecektir. Dolayısıyla yine tüm binanın inşaat alanı üzerinden cezanın hesaplanması gerekir.

Örnek-4

Her biri 100 er m² olan iki ayrı bağımsız bölümün arasındaki duvarın yeri değiştirilmiş ise etkilenen alan hesabında; Duvarın yeri değiştiğinden her iki bağımsız bölümde yeni durumdan etkilenmiştir. Bu nedenle sadece bir bağımsız bölüme değil iki bağımsız bölüme de işlem yapılması gerekir. Ve iki bağımsız bölümün toplam alanı alınmalıdır.

Örnek-5

Duvar kaldırılarak iki bağımsız bölüm tek bağımsız bölüm haline getirilmiş ise;

Bağımsız bölümlerin toplamına işlem yapılması gerekir. Varsayalım ki 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler olsun. 4 no'lu bağımsız bölüm malikine "4 no'lu daireye 5 no'lu dairenin katıldığı" diye tespit yapmak gerekecek ve toplam m2 her iki bağımsız bölümün toplamı olacaktır. 5 no'lu bağımsız bölüm malikine "5 no'lu daireye 4 no'lu dairenin katıldığı" diye tespit yapmak gerekecek ve toplam m2 her iki bağımsız bölümün toplamı olacaktır. Dolayısıyla malik esaslı değil kusur ve m2 esaslı bir mantık takip edilmesi gerekmektedir. Etkilenen alan 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin toplam alanı kadardır.

Örnek-6

Özellikle sık sık karşımıza çıkan, zemin kat subasman seviyesinde binanın kotu 50 cm yükseltilmiş ise nasıl hesap yapacağız?

Burada yine sadece zemin kattaki bağımsız bölümler değil, zemin kattan sonraki her katın kotu değişeceği ve etkileneceği için, örneğin saçak seviyesi 12,50 m olan bina 13,00 kotuna yükseleceği için burada etkilenen alan hesabımızda zemin kat ve üzerindeki katların tamamının alanını almamız gerekmektedir.

YAPI BELGELERİ DÜZENLEME AŞAMALARI

3194 SAYILI İMAR KANUNU:

MADDE 20- Yapı:

- Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,
- Kuruluş veya kişilerce kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile, İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir

Yapı Ruhsatıyesi

MADDE 21-(Anayasa Mahkemesinin 11.12.1986 tarih ve 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilen ibareler çıkarılarak düzenlenmiştir.) Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 27. maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Ruhsat Alma Şartları:

MADDE 22- (Anayasa Mahkemesinin 11.2.1986 tarih ve 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilen ibareler çıkarılarak düzenlenmiştir.) Yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye, sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge) mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları röperli veya yoksa ebatlı kroki eklenmesi gereklidir.

Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Eksik veya yanlış olduğu takdirde, müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç on beş gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Gelişme Alanlarında Yapı Ruhsatı:

MADDE 23- İskan hudutları içinde olup da, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması,

şarttır.

Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırılacak veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan %75'ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar.

Toplu mesken alanlarında, ilgili şahıs veya kurumlarca ilgili idarenin izni ile bütünü inşa ve ikmal edilen teknik altyapının iki tarafındaki diğer parsellerin sahiplerinden, kendi parsellerine isabet eden bedel alınmadıkça kendilerine yapı ruhsatı verilmez.

Toplu mesken alanlarında altyapı tesisleri belediyelerce onaylı projesine göre ilgili şahıs veya kurumlarınca yapılmışsa belediyece altyapı hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alınmaz.

Alınan bu paralar teknik altyapıyı yaptıranlara veya bu meblağı önceden ilgili idareye ödeyenlere aynen geri verilir.

Şu kadar ki, bir yolun iki tarafındaki parsel sahipleri bahis konusu yol bedellerini ve bir kanalizasyon şebekesinden istifade eden veya etmesi gereken parsel sahipleri teknik altyapı bedellerini ilgili idareye vermedikçe ilgili idarenin bu tesisleri inşa ve ikmal mecburiyeti yoktur.

Mevcut binalarda esaslı değişiklik ve ilaveler yapılması da bu madde hükümlerine bağlı olmakla beraber, bunların tamirleri için yukarıdaki şartlar aranmaz.

Bu maddenin tatbikinde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri tatbik olunur. Tatbikatla ilgili diğer hususlar imar yönetmeliğinde belirtilir.

İmar planları ilke kararları ile yoğunluk ve yapı düzeninde düzeltme ve yenileme getirilen yerleşik alanlardaki uygulamada mevcut şehrsel teknik ve sosyal altyapının tevsiî ya da yenilenmesi gereken durumlarda, şehrsel hizmetlerin yerine getirilmesi ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen katılma payları bu hizmetlerden yararlanacak arsa, yapı ya da bina sahiplerinden usulünce alınır.

İmar planlarında meskûn saha olarak belirtilen yerlerde ise, gayrimenkul sahiplerince pis su mecralarının, yapının bulunduğu sokaktaki lağım şebekesine veya varsa umumi fosseptiğe bağlanması, lağım şebekesi veya umumi fosseptik olmayan yerlerde mahalli ihtiyaç ve vesaitte göre ilgili idarece verilecek esaslar dahilinde gayrimenkullerin içinde, lüzumlu tesisatın yapılması mecburidir. Bu bağlantılar, mal sahibi tarafından ilgili idarece yapılacak tebligatla verilecek müddet zarfında yaptırılmadığı takdirde ilgili idare tarafından yaptırılır.

Kamuya Ait Yapı Ve Tesislere Ruhsat:

MADDE 26- Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirdiği takdirde, 22. maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

(3. fıkra olarak maddede yer alan bu fıkra Anayasa Mahkemesinin 11.12.1986 tarih ve 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.)

Ruhsata Tabi Olmayan Yapılar Ve Uyacakları Esaslar:

MADDE 27- (Bu maddenin 1, 2 ve 3. fıkraları Anayasa Mahkemesinin 11.12.1986 tarih ve 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.)

Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracağı konut, hayvancılık veya tarımsal

amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gerekir.

Müelliflik, Fenni Mesuliyet, Şantiye Şefliği, Yapı Müteahhitliği Ve Kayıtlar:

MADDE 28- Bu Kanun kapsamındaki mimarlık, mühendislik ve planlama hizmetine ilişkin harita, plan, etüt, proje ve eklerinin düzenlenmesi ve bunların yerine getirilmesinin; uygulamada bulunulacak alanın, yerleşme merkezinin ve yapının sınıfına, özelliğine ve büyüklük derecesine göre, uzmanlık alanlarına uygun olarak 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir. Müellifler ve uygulamada bulunan meslek mensupları, işlerini bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak gerçekleştirmekten sorumludur.

Yapıda inşaat ve tesisat işleri ile kullanılan malzemelerin kamu adına denetimine ilişkin fenni mesuliyet, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensupları tarafından ayrı ayrı üstlenilmek zorundadır. Fenni mesul mimar ve mühendisler uzmanlık alanlarına göre; yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte, bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini denetlemekle görevlidir. Yapı sahibine ve idareye karşı sorumlu olan fenni mesuller, uzmanlık alanına uygun olarak yapıda yetki belgesi olmayan usta çalıştırılması veya şantiye şefi bulundurulmaksızın yapım işinin sürdürülmesi veya yapının mevzuata aykırı yapılması veya istifaları halinde, bu durumları altı iş günü içinde ilgili idareye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Aksi takdirde, fenni mesuller kanuni mesuliyetten kurtulamaz. Bildirim üzerine, en geç üç iş günü içinde 32 nci maddeye göre işlem yapılır.

Fenni mesulün istifası veya ölümü halinde, başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti üstlenmedikçe yapının devamına izin verilmez. Fenni mesulün istifası halinde, istifa tarihinden önce yapılan işlere dair sorumluluğu devam eder. Yeni atanan fenni mesul, daha önce yapılan işlerin denetlenmesinden ve eksiklik ve hata var ise giderilmesini sağlamaktan ve bildirimde bulunmaktan da sorumludur. Tespit edilen bu eksiklik ve hatalar giderilmedikçe inşaatın devamına izin verilmez.

Fenni mesuller, Bakanlık tarafından çıkarılan yönetmelikte belirlenen sınıf, özellik ve büyüklüğe sahip bulunan yapıların denetimi faaliyetine yardımcı olmak üzere, 38 inci maddeye göre uygun nitelikte ve sayıda fen adamı istihdam etmek mecburiyetindedir.

Fenni mesuller, uzmanlık alanlarına göre yapım işlerinin denetimine ilişkin ayrıntılı bütün belgeler ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri raporunu idareye vermek ve yapı kullanma izin belgesini imzalamak mecburiyetindedir. Yapıya ilişkin bilgiler, ilgili idarece, etüt ve proje müelliflerinin, fenni mesullerin, yapı müteahhitlerinin ve şantiye şefi mimar veya mühendisin üyesi bulunduğu meslek odasına, üyelik kayıtlarına işlenmek üzere bildirilir.

Fenni mesuller, mesuliyet üstlendikleri yapı ile alakalı olarak yapı müteahhitliği, şantiye şefliği, taşeronluk ve malzeme satıcılığı yapamaz. Yapı sahibi, yapısının fenni mesuliyetini üstlenemez.

27 nci madde kapsamındaki yapılar ile entegre tesis niteliğinde olmayan ruhsata tabi tarım ve hayvancılık yapılarına ait 22 nci maddede yer alan etüt ve projeler, il özel idarelerince veya Bakanlığın taşra teşkilatınca hazırlanabilir. Bu tarım ve hayvancılık yapılarına dair fenni mesuliyet, il özel idaresinin veya Bakanlığın taşra teşkilatının mimar ve mühendisleri tarafından üstlenilebilir.

Yapı müteahhidi ve şantiye şefi; yapıyı, tesisatı ve malzemeleriyle birlikte bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa etmek, neden olduğu mevzuata aykırılığı gidermek

mecburiyetindedir. Yapı müteahhidi ve şantiye şefi, ilgili fenni mesullerin denetimi olmaksızın inşaat ve tesisatlarına ilişkin yapım işlerini sürdüremez, inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştıramaz.

Bakanlıktan veya Bakanlıkça yetkilendirilmiş idareden yetki belgesi almaksızın, inşaat ve tesisat dahil yapım işlerinin müteahhitliği üstlenilemez. Yetki belgeleri geçici veya daimi olarak düzenlenebilir. Gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine yapı inşa eden müteahhitlerin kayıtları, her yapı için ayrı ayrı tutulur. Bu kayıtların birer nüshası, ilgili yapı müteahhidinin yetki belgelendirmesi işlemlerinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa gönderilir. Müteahhitlere yetki belgesi verilmesi işlemleri, bu kayıtlar da değerlendirilerek Bakanlıkça yürütülür.

Fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen, ancak, yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanma izin belgesi verilir. Bu belgenin bir örneği, ilgili kurumlara ve ilgililerin kayıtlarına işlenmek ve değerlendirilmek üzere ilgili meslek odalarına ve Bakanlığa gönderilir.

Yapı sahibi, ruhsat süresi dolmamış olan bir yapının etüt ve proje müellifliği, yapı müteahhitliği ve şantiye şefliği görevlerinden herhangi birini üstlenmemiş ise bütün sorumluluk, ilgisine göre etüt ve proje müelliflerine, yapı müteahhidine, şantiye şefine ve ilgili fenni mesullere aittir.”

Ruhsat Müddeti:

MADDE 29- 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.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı Kullanma İzni:

MADDE 30- (Anayasa Mahkemesinin 11.12.1986 tarih ve 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilen ibareler çıkarılarak düzenlenmiştir.) Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma İzni Alınmamış Yapılar:

MADDE 31- İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar da izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

Yapı Ruhsat İşleri:

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ:

Yapı ruhsatı işleri (Değişik başlık:RG-19/8/2008-26972)

MADDE 57 – (Değişik: RG-3/4/2012-28253)

Yapı ruhsatı işleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

Yeni inşaat, ilâve ve esaslı tadilat yapmak üzere parselde ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar plânına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya istisnaî hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler.

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759)⁽³⁾ İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini en geç iki iş günü; yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir. Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre üç iş günüdür. Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur. Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak idarece yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez. Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz. Yapı ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında veya süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde ayrıca bütün maliklerin muvafakati aranmaz. Sözleşmesine ve mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi halinde de bu kurala uyulur.

Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler; özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi, mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge ve kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır. Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde

(TAKBİS) bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsele ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir.

Yapı sahibi ve vekilince yukarıdaki fıkralarda sayılan belgelere göre ilgili kanun, plân, yönetmelik, Türk standartları, çevre şartları, fen, san'at ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere aşağıdaki projeler hazırlatılır.

a) 1- Mimari proje; mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanan vaziyet plânı, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, metrekare cetveli, bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânı ile bunlara ilişkin en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş, toprak kazı hesabı, gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve tatbikat projeleri ile ilgili mühendislerce hazırlanan ısı yalıtım projesi veya raporu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı projelerine göre hazırlanacak yapı aplikasyon projesi, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projelerinden meydana gelir. (Ek cümle:RG-8/9/2013-28759)⁽³⁾ Parsel alanının, parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğünün, parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğünün, yapı inşaat alanının, toplam yapı inşaat alanının, binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının, kat alanı katsayısının (emsal), parsel üzerindeki yapıların blok numaralarının, bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının, her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanının, eklenti net alanının, bağımsız bölüm bürüt alanının, eklenti bürüt alanının, bağımsız bölüm genel bürüt alanının, bağımsız bölüm toplam bürüt alanının ruhsat eki onaylı mimari projede, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının ise hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde, bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesindeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.

2- Yapı aplikasyon projesi; parsele ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmeliğin 18 inci maddesine göre belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin, yapı projelerine göre köşe koordinatlarının ve röper noktalarının ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

T.C. ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YAPI APLİKASYON PROJESİ		
ADA/PARSEL	MAHALLE	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ
23355/11	ALİ ERSOY	900 m ²
<p>IMAR DURUMU</p> <p>238/02.2012</p> <p>APLIKASYON</p> <p>210/25.04.2012</p> <p>MİMARİ PROJE</p> <p>10.07.2012</p>		
YAPI DENETİM KURULUŞU		İLGİLİ İDARE
<p>Muhsin DÜLGEN AY-DER Mühendislik ve Şehircilik Mühendisleri Odası Sakarya Bulvarı No: 111 Kat: 11. Kat 80100 Çarşamba / Sakarya</p> <p>Şehit Şakir Çelebi Mühendislik ve Şehircilik Mühendisleri Odası Sakarya Bulvarı No: 111 Kat: 11. Kat 80100 Çarşamba / Sakarya</p>		<p>KONTROL EDEN</p> <p>ONAYLAYAN</p>
HAZIRLAYAN		İMAR DURUMU, APLİKASYON KROKİSİ VE MİMARİ PROJEYE UYGUNDUR
<p>Şehit Şakir Çelebi Mühendislik ve Şehircilik Mühendisleri Odası Sakarya Bulvarı No: 111 Kat: 11. Kat 80100 Çarşamba / Sakarya</p>		<p>Şehit Şakir Çelebi Mühendislik ve Şehircilik Mühendisleri Odası Sakarya Bulvarı No: 111 Kat: 11. Kat 80100 Çarşamba / Sakarya</p>

ADA / PARSEL		23355/11			
PARSEL KOORDİNATLARI			BİNA KOORDİNATLARI		
NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
15	490241.30	4426213.15	B1	490241.40	4426232.83
16	490230.74	4426231.25	B2	490266.35	4426247.39
24	490267.92	4426252.94	B3	490272.88	4426236.20
25	490276.65	4426237.66	B4	490247.92	4426221.64
26	490278.32	4426234.74			
POLİGON KOORDİNATLARI					
NoktaNo	Y	X			
P.5386	490221.54	4426205.49			
P.51897	490249.99	4426180.55			
P.51898	490219.40	4426208.64			

b) Statik proje; mimarî projeye ve zemin etüdü raporuna uygun olarak, inşaat mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, bodrum kat dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. Statik projeye esas teşkil edecek zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu;

1- Yeraltının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yer altı suyu varlığı, yer altı yapısı, deprem bölgeleşmesi, yer kırıklıklarının hareketleri, oturma, sıvılaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fizikî özelliklerini belirleyen çalışmalar yönünden jeofizik mühendislerince,

2- Sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, laboratuvar deneylerini ihtiva eden zemin-yapı etkileşiminin analizinde kullanılacak temel-zemin, zemin profili ve zemini oluşturan birimlerin fizikî ve mekanik özelliklerini konu alan çalışmalar yönünden jeoloji mühendislerince,

3- Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince,

mühendislik hizmetleri standartlarına uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu zeminin durumunu yukarıda belirtilen çalışmalar ve analizler ile açıklayan, ilgili

mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce, Bakanlıkça belirlenen formata göre hazırlanan ve imzalanan belgedir.

c) Mekanik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhî tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporudur. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

ç) Elektrik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, elektrik mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisatı ile elektrik mühendisi ve makina mühendisince birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

Beşinci fıkrada sayılan projeler ile yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre idarecek olarak istenen ilgili mühendislerce hazırlanan arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgelerin, Bakanlıkça kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanması gerekir.

Projelerin ilk paftasında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın alanı, var ise mevcut yapılar, yapının taşıyıcı sisteminin niteliği, kat adedi, emsal hesabına konu alanı, yapı inşaat alanı ve toplam yapı inşaat alanı, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri ve proje denetimi yapan denetçi mimar ve mühendisler ile bunlara ilişkin kuruluşlar hakkındaki bilgileri ihtiva eden bilgi tablosu bulunur.

Mimari proje altı takım halinde, beşinci ve altıncı fıkralarda sayılan diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde (Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759) başılı olarak ve ayrıca Bakanlıkça belirlenecek esaslar dahilinde iki takım halinde elektronik ortamda düzenlenerek ilgili idareye başvurulur. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur.

Bu projeler ilgili idare tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü yapı sahibine yazılı olarak bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde ulusal adres veri tabanı üzerinden yapı ruhsatı düzenlenmesi zorunludur. Yapının kamu adına denetimine ilişkin bütün fenni mesuliyetler mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

İnceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlanması üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur. Belirtilen eksiklikler tamamlanıp, yanlışlıklar giderilmesi üzerine yapı sahibince yapılacak başvuruda, idarece daha önce belirtilenler dışında başkaca yeni bir eksiklik veya yanlışlık öne sürülemez ve sözkonusu eksikliklerin giderildiğinin tespit edilmesi halinde durum yazılı olarak yapı sahibine bildirilerek üst fıkrada yer aldığı şekilde yapı ruhsatı düzenlenir.

(Değişik fıkra: RG-14/4/2012-28264) Elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idareye sunulması zorunlu değildir. Ancak bu projeler yapı denetim kuruluşu veya projelerin uygulanmasının denetimine yönelik fenni mesuliyet üstlenen mühendisler tarafından ilgili kurumlara onaylatılarak yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili idareye verilir.

Yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj bilgileri belediyelerin numarataj işleminden sorumlu birimleri tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj işlemine ilişkin belge istenmez. Numarataj işleminden sorumlu birimler numarataj bilgilerini elektronik ortamda kayıt altına almakla ve ilgili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

Gelişme alanlarında kalanlar dışında harcamalara katılım payları içinde yer alan yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım payları yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idarece ön koşul olarak öne sürülemez, büyükşehir belediyelerince tahsil edilen kanal katılım payı ve yol katılım paylarına ilişkin bilgiler elektronik ortamda kayıt altına alınır ve bu bilgiler belediyelerle paylaşılır.

Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini (Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664) yaptırmaları gerekir. İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda (Ek ibare:RG-1/6/2013-28664) ve yazı ile merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir. İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve (Değişik ibare:RG-14/4/2012-28264) fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin ek-1'de yer alan sicil durum taahhütnamesini ister. (Mülga dördüncü cümle:RG-1/6/2013-28664) (...) Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur. (Ek altı cümle:RG-8/9/2013-28759) Etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez. Kamu yapıları dışında avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez. Gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemler oda sicil durum taahhütnamelelerinde, idare tarafından yazılı olarak belirtilir. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. (Mülga son cümle: RG-1/6/2013-28664) (...)

3194 sayılı Kanununun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plâncıları dışında kalan fen adamlarının proje hazırlama ve uygulama yapmaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

Kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olup, bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri yapan ve 17/6/1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescili hakkındaki yükümlülüklerine tâbi değildir.

Fenni Mesuliyet Hizmetleri ve Sicil (Değişik başlık:RG-13/7/2000-24108)

MADDE 58- (Değişik:RG-3/4/2012-28253)

Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

(Mülga fıkra:RG-1/6/2013-28664)

Fenni mesuller, 57 nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülür. Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri ek-2, ek-4, ek-6, ek-7 ve ek-8'de yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plâna, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, san'at, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapıp yapılmadığını denetleyeceğine dair ek-1'de yer alan taahhünameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhüname fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir. (Değişik cümle:RG-14/4/2012-28264) Ayrıca, noter tasdikli imza sirküleri, sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilir.

İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili fenni mesulce düzenlenen, sicil durum taahhünamesini ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m²) belirtir belgeyi ister.

(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) İlgili meslek odaları, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanunun 27 nci maddesi uyarınca Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yüksek Haysiyet Divanı tarafından onbeş günden altı aya kadar serbest sanat icrasından men'i veya Odadan ihraç kararı alınan veya istifa ederek

üyeliğini veya büro tescilini sona erdiren veya adına büro tescili bulunup vefat eden üyelerini derhal merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara elektronik ortamda bildirir. Bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesi zorunludur. İlgili idareler, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenler.

(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların alanına ilişkin kayıtlar, bu kişilerin büro tescillerinin yapıldığı ilde yer alan Bakanlık taşra teşkilatı tarafından tutulur. İlgili idareler bu kişilerce denetimi üstlenilen yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bir örneğini düzenlendiği tarihten itibaren en geç 6 iş günü içinde bu kişilerin kaydının bulunduğu ilin Bakanlık taşra teşkilatına gönderir. Bakanlık taşra teşkilatı fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının ve mesafenin kontrolünü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa dilekçelerini dikkate alarak gerçekleştirirler. Bakanlık denetime yönelik fenni mesuliyetin izlenmesine ilişkin olarak elektronik ortamda denetim sistemi kurar.

Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için ilgili idarenin uygun görmesi ve yapı yeri ile fenni mesulün işyeri arasındaki mesafenin en fazla 200 km olması gerekir.

Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30 000 m²'den, makina mühendisi 60 000 m²'den, elektrik mühendisi 120 000 m²'den fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3000 m²'den fazla olan inşaatlarda yapı denetiminde fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı görevlendirilir. Bu fen adamlarından, aynı anda ve il sınırları içinde kalmak kaydıyla inşaatla ilgili fen adamı 15 000 m²'den, tesisatla ilgili fen adamı 30 000 m²'den, elektrikle ilgili fen adamı 60 000 m²'den fazla inşaatla görevlendirilemez.

İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcısı fen adamları yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapıım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları ek-3'te yer alan yapı denetim defterine işlemek zorundadır.

- a) Aplikasyon,
- b) Hafriyat ve zemin hazırlama ve zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- c) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- d) Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı,
- e) Su ve ısı yalıtım vizesi,

f) Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğunun denetimi,

g) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleri.

Bu maddeye göre istihdam edilen fen adamlarının bu görevi kabul ettiklerine dair taahhütnamenin ilgili idareye verilmesi zorunludur.

Sicil: Fenni mesullerin sicilleri, ilgili meslek odalarınca, ilgili idareden alınacak iş bitirme belgeleri de dikkate alınarak tutulur ve yeni bir fenni mesuliyet üstlenilmesinde bu siciller dikkate alınır.

Fen adamlarının sicilleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, belediyelerin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yıl sonunda valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gönderilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde görev yapacak fen adamlarının sicillerinin tutulması valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) aittir. Sicil fişleri yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçecek süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Fen adamlarının sicillerinin tutulmasında fenni mesullerin bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.

Bakanlıkça Düzenlenen Ruhsatlar Ve Kamuya Ait Yapı Ve Tesisler:

MADDE 59 – (Başlığı ile birlikte değişik madde:RG-1/6/2013-28664)

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve bu faaliyetlere ilişkin idari yaptırımları gerçekleştirme ve uygulama işleri Bakanlık taşra teşkilatı olan Müdürlüklerce, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri ise Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerince, Bakanlık adına yürütülür.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir. Bu yapılarda plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat projelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince üstlenilir. Bu yapılarda kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için mimari uygulama projelerinin ilgili idarelerce onaylanması zorunludur.

Ancak kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolmuş tesisleri, arıtma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolmuş istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii

kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağının, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşundur.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılar ile mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya; 57 nci ve 58 inci maddelerde sayılan belgeler aranmaksızın sadece mülkiyet bilgileri ve her türlü sorumluluğun kendilerine ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle yapı ruhsatı verilir. Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması, ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca onaylanması gerekir. Ancak lojman, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari faaliyet gösterilen yapılar bu hükmün dışındadır. Belediye sınırları, belediye mücavir alan sınırları ve köy yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda, Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri ve karakol yapılarında tüm sorumluluk kurumlarına ait olmak üzere imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.

Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondulu alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler, niteliğinin bozulması sebebiyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler ile Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondulu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapıların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak Müdürlüklerce düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulması sağlanır.

Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımlarına, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapıya, milli güvenliğe dair tesislere, askeri yasak bölgelerdeki, genel sığınak alanlarındaki ve özel güvenlik bölgelerindeki yapılar ile enerji ve iletişim tesislerinin ruhsata tabi olanlarına, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde, kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi halinde, ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin teklifte bulunması üzerine, Müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister. İlgili idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç onbeş gün içinde Müdürlüğe bildirmek zorundadır. Bildirilmediği takdirde olumsuz görüşün olmadığı kabul edilir. İlgili idare tarafından verilen görüş sonrasında en geç onbeş gün içinde yapılan incelemede talebin yürürlükteki uygulama imar planına, parselasyon planına ve mevzuata uygun olduğunun anlaşılması halinde, yapı ruhsatı Müdürlükçe resen

düzenlenir ve ruhsat ve eklerinin onaylı bir örneği ilgili idareye iletilir. Yapılan incelemede eksiklik görülmesi halinde eksiklikler yine bu süre içinde ilgisine bildirilir. Eksiklikler tamamlandığında en geç beş iş günü içinde yapı ruhsatı düzenlenir. Yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvurular da aynı usulle sonuçlandırılır. Müdürlükler, bu fıkra da sayılan yapılardan kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan, yaptırılan, kullanılan veya işletilenler hariç özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin tasarrufunda olanlara veya yap işlet ve devret yöntemi ile yapılanlara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesine dair işlemleri bedeli mukabilinde yapar, ayrıca ilgili idarelerce düzenlenmemesi halinde imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını da bedeli mukabilinde düzenleyebilir.

Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda ruhsat düzenlenemez. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılır.

(Ek fıkra:RG-8/9/2013-28759) Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanan mekansal planları, harita ve parselasyon planlarını, etüt ve projeleri, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini, enerji kimlik belgelerini incelemeye, varsa tespit edilen mevzuata aykırılıkları süre vererek verilen süre içinde düzeltmek üzere ilgili idarelere veya kamu kurum ve kuruluşlarına bildirmeye yetkilidir. İlgililer tarafından bu belgelerdeki mevzuata aykırılıklar Bakanlıkça belirtildiği şekilde giderilerek Kanuna uygun hale getirilmezse Bakanlık bu belgelerdeki aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapmaya ve onaylamaya yetkilidir. Bakanlık yapı ruhsatı alınarak inşa edilen yapıları ve bu yapılarda kullanılan yapı malzemelerini standartlara uygunluk bakımından denetlemeye yetkilidir. Bakanlıkça yapılan denetim sonucunda ruhsat ve eklerine aykırı olduğu veya standartlara aykırı yapı malzemesi kullanıldığı tespit olunan yapılar, Kanunun 32 nci maddesi kapsamında işlem tesis edilmek üzere ve süre verilerek ilgili idareye bildirilir. İlgili idarelerce, verilen süre içinde yapı tatil tutanağı tanzim edilmez ve yapı mühürlenmez ise veya Kanunda belirtilen süre içinde yapı mevzuata uygun hale getirilmez ise Bakanlık mevzuata aykırı yapılar hakkında Kanunun 32 nci maddesine göre işlem tesis etmek suretiyle, yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve yıkımın valiliklerce gerçekleştirilmesini sağlamaya, ilgililer hakkında Kanunun 42 nci maddesine göre idari yaptırım kararı vermeye ve idari müeyyideleri uygulamaya yetkilidir. Bu görevlerden, yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işleri ile denetlemeye ilişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir. İlgililer Bakanlık denetçileri tarafından istenilen her türlü bilgi ve belgeyi, istenilen süre içerisinde vermek zorundadırlar.

MADDE 60- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, 1/100 veya 1/200 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.

MADDE 61- (Değişik:RG-13/7/2000-24108) Mevcut yapının yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak esaslı tamir ve tadili yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir

ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur. (Mülga cümle:RG-8/9/2013-28759) (...)

MADDE 62- (Değişik fıkra:RG-2/9/1999-23804) Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir.

Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır.

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.

İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 57 nci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Madde 63- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergola ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elemanların tamirleri ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için Belediyeye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz.

Yapı Kullanma İzni:

MADDE 64- (Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun olarak piyasaya arz edilmiş ve bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinde belirtilen mevzuatın gereklerini sağlayan malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesine haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır. Enerji kimlik belgesi, yapı kullanma izin belgesi ile birlikte onaylanarak yapı sahibine verilir. (Mülga cümle:RG-8/9/2013-28759) (...) (Mülga cümle:RG-8/9/2013-28759 (...)) İlgili idareler, yapı kullanma izni işlemlerinde; uydu antenleri ve diğer haberleşme antenleri ile telefon, televizyon, kablo tv ve internet gibi, sesli ve görüntülü haberleşme ve iletişim sistemlerine dair tesisatı, kullanıcıların aynı hizmeti aynı anda farklı kuruluşlardan sağlanmasına imkan veren çoklu sisteme uygun olarak ve görüntü ve haberleşme kirliliğine yol açmayacak şekilde tesis edilip edilmediğini, ticari binalarda standartlara uygun ve görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde tabela yeri bırakılıp bırakılmadığını, binalarda usulüne uygun atık ayrıştırma bacası yapılıp yapılmadığını, ilgili mevzuatına uygun olarak yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanılıp faydalanılmadığını, sitelerde gri su toplama havuzu, dış güvenlik kamerası tesisatı ve benzeri önlemlerin alınıp alınmadığını denetlemek zorundadır.

Mal sahibinin müracaatı üzerine belediye veya valilik, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirler.

Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilir.

(Değişik:RG-13/7/2000-24108) Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılığın bulunmaması şarttır.

(Mülga:RG-13/7/2000-24108)

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, bu Yönetmeliğin 12 nci maddesindeki hükümler uygulanır.

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

(Ek fıkra:RG-8/9/2013-28759) Mücavir alan dışında kalan ve yapı inşaat alanı 1000 m²'den az olan binalar hariç diğer binalarda binanın enerji performansını değiştirecek her türlü tadilatın sonunda binanın enerji performansını ortaya koyan enerji kimlik belgesinin yeniden düzenlenmesi zorunludur. Enerji kimlik belgesi düzenlenmemiş binalarda yapılacak tadilatlar ve ruhsata tabi olmasına rağmen ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara Kanunun 32 nci maddesi kapsamındaki ruhsat ve yapı kullanma izni işlemlerinde de enerji kimlik belgesi düzenlenmesi şarttır.

(Ek fıkra:RG-8/9/2013-28759) Merkezi ısıtma sistemine sahip binaların ısıtma tesisatı projelerinde termostatik vanalar, oda termostatları ve sıcaklık sensörleri gibi merkezi veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile projenin gereğine göre ısı sayaçları veya ısı ölçer gibi ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemlere yer verilmesi zorunlu olup, buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmez. Bu sistemlerin tesis edilmediği merkezi ısıtma sistemine sahip mevcut binalarda 57 nci madde kapsamında ilgili mühendislerce; binanın tesisatlarının ve enerji performansının, bu sistemin kurulmasına uygun olup olmadığına ve fen ve sağlık kurallarına uygunluğuna dair rapor düzenlenmeden uygun hale getirilmesine ve bu sistemin kurulmasına ilişkin tesisat projeleri hazırlanarak ilgili idarelerce onaylanmadan bu amaçla yapılacak tadilat ruhsatı talepleri karşılanmaz. Bireysel ısınma sisteminden merkezi ısıtma sistemine dönüştürülen binalarda da bu hüküm uygulanır. Bu işlerin yaptırılmasında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde bina veya toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili ve sorumludur.

Yapı Kullanma İzinlerinde Başvuru Sahibinden Bilgi Ve Belge İstenmesine İlişkin Esaslar:

MADDE 64/A – (Ek:RG-3/4/2012-28253)

Yapı kullanma izinlerine ilişkin başvurularda, başvuru sahibinin dilekçesi veya idare tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğine ilişkin fenni mesul veya yapı denetim kuruluşu raporları dışında herhangi bir belge istenmez.

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin görevi gereği kendisinde bulunan bilgi ve belgeler ile daha önce başvuru sahibinden alınarak kurum kayıtlarına aktarılan ve değişmediği başvuru sahibi tarafından beyan edilen belgeler yeniden istenmez.

Diğer idarelerin elektronik ortamda paylaşım açtığı bilgi ve belgeler, başvuru sahibinden istenmez. Ancak, bu bilgi ve belgelere kolayca erişim için gerekli bilgiler istenebilir.

Yapı ruhsatına ilişkin bilgilerin Kimlik Paylaşım Sisteminde (KPS) bulunması halinde söz konusu bilgiler buradan temin edilir. KPS üzerinden erişilebilen bilgiler yapı sahipleri veya vekillerinden istenmez.

Yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj veya kanal bağlantısı yapılmasına ilişkin bilgilere ihtiyaç duyulması halinde bu bilgiler belediyelerin numarataj veya kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj veya kanal işlemlerine ilişkin belge istenmez. Belediyelerin numarataj ve kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları söz konusu bilgileri elektronik ortamda kayıt altına almakla ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece, başvuru sahibinden kullanılan malzemenin irsaliye ve faturası, doğalgaz uygunluk belgesi, yangın güvenlik (itfaiye) raporu, sığınak raporu, emlak alım vergisi ilişik kesme belgesi, yapı denetim kuruluşu tarafından gerçekleştirilen temel, toprak ve ısı yalıtım vizeleri başta olmak üzere herhangi bir vize işlemi için ilgili idarece hazırlanacak onay belgesi, çevre düzenine ilişkin yazı, işgaliye borcu olmadığına ilişkin yazı, vergi dairelerinden vergi borcu olmadığına ilişkin belge, belediye tarafından alınan vergi ve harçların makbuzları ve buna benzer belgeler istenmez.

İlgili idareler, bu maddenin yayımından itibaren en geç bir yıl içinde bu maddede yapı kullanma izin belgesi için öngörülen elektronik ortamda veri paylaşımına ilişkin tedbirleri almak ve bu verileri yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerin erişimine açmakla yükümlüdür.

Yukarıda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddelerine göre yapı belgelerinin yasal dayanakları ele alınmıştır. Bunların dışında 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği de vardır. Bu aşamada imar planlarının onayından sonra parselasyon planlarının onayını müteakip, proje onay aşamaları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenleme hususları ele alınacaktır.

1/1000 Uygulama İmar Planlarının onaylanmasının ardından, parselasyon planlarının onaylanması ve tapuya tescil işlemleri bittikten sonra, vatandaş müstakil veya hisseli tapusunu alır. Bu şu demektir. Artık söz konusu parsel üzerinde yapılaşmanın önü açılmıştır. İmar planında belirtilen şartlarda yapı yapılabilir.

PROJE ONAYI VE RUHSAT ALINMASI İÇİN YAPILMASI GEREKEN İŞLEMLER:

Öncelikli olarak, LİHKAB'dan onaylı Aplikasyon Krokisi alınır. Aplikasyon Krokisi içinde, arsanın köşe noktaları ve koordinatları ile arsanın ölçüleri yer almaktadır

İli		0602 NOLU LİHKAB BÜROSU		Köşe Koordinatları		
İlçesi		ALTINDAĞ		No	Y	X
Köy - Mah		ALİERSOY		15	490241.300	4426213.148
Plan No				16	490230.741	4426231.252
Pafta no		Yüzölçümü		24	490267.922	4426252.937
Ada/Parsel No		Tapu	Hesap	25	490276.649	4426237.659
129-B-03-C		23355/11	- 0900 03 - 0900 03	26	490278.316	4426234.743
		H	M2	Fen Kayıt Defteri		
		M2	03	Ücret Alındısı		
		M2	03	Tarihi	Kayıt No	Tarihi
		M2	03	25.04.2012	2012/210	25.04.2012
		M2	03	No su		
		M2	03	28277		
		M2	03	No		
		M2	03	Y		
		M2	03	X		
		M2	03	P.51863		
		M2	03	490273.890		
		M2	03	4426278.640		
		M2	03	P.51891		
		M2	03	490247.210		
		M2	03	4426280.730		
		M2	03	P.51898		
		M2	03	490219.400		
		M2	03	4426208.640		

Durulan	Bakılan	Uzaklık	Semt
P.51891	P.51863	32.13	62.3633
	15	47.96	207.6965
	26	40.53	144.3070
	16	33.77	232.4351
	24	22.13	122.9100
	25	37.40	142.3098
	P.51898	58.05	231.2189

Ölçü huzurunda yapılmıştır	Aplikasyonu yapan	Kontrol eden	Tasdik Olunur
Ünvanı	Taşınmaz Malik	Teknisyen / Tekniker	Kontrol Memuru
Adı Soyadı	Burak YILDIRIM	N Rifat YILDIRIM	M.ŞAH ARSLAN / M.ŞAH ARSLAN
Tarih	25.04.2012	25.04.2012	25.04.2012
İmza	[Signature]	[Signature]	[Signature]

Netcad 5.2 GIS for Windows 5.2.0.1035

Daha sonra, Aplikasyon Krokisi ile birlikte ilgili belediyeye imar durumu(çap) belgesi için müracaat edilir. Müracaat ya arsa sahipleri veyahut vekilleri tarafından yapılır. İmar

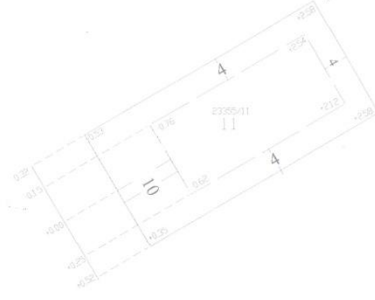
durum belgesinde, parselin plan notları gereğince yapılaşma koşulları, TAKS, KAKS, Emsal durumu, ön, arka ve yan bahçe mesafeleri, parselin kullanım şekli gibi bilgiler yer almaktadır.

Evrak No : 4961/752 Plan No : 81310		T.C. ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		Pafta No : I29-B-03-C-1-B Çap No : 238	
İMAR		KADASTRO		TOPLAM M ²	DÜŞÜNCELER
DA NO	PARSEL NO	ADA NO	PARSEL NO		
23355	11			900.01	
İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi :	İnşaat Cephesi:	Saçak seviyesi :	İnşaat tarzı :	Kat adedi : (Bodrum hariç)	DERİNLİK (En çok)
10.00 m.	KROKİDE	12.50 m.	AYRIK	4 KAT	KROKİDE
Parsel ölçüleri 25/04/2012 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır. 27.04.2012					
ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ ÇAP ORJİNAL İLE KARŞILAŞTIRILMIŞTIR. 02.05.2012					
ÇİZEN		KONTROL EDEN		PLAN UYGULAMA ŞUBE ŞEFİ	
02 / 05 / 2012 OSMAN AÇIKALIN HARİTA TEKNİKERİ		02 / 05 / 2012 OSMAN AÇIKALIN HARİTA TEKNİKERİ		02 / 05 / 2012 Reyhan KÖKSAL Y.Şehir Planlama - ÇAP Planlama - Çap Şube Şefi	
<p>A) İmar Talimatnamesi, madde 132b: İmar durumunu gösteren çap müracaat tarihinden evvel azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde İmar Planı değişmişse İmar durumunu gösteren çap hükümsüzdür.</p> <p>B) Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.</p> <p>C) Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.</p>					

İmar durumu(çap) belgesi alındıktan sonra, ilgili idare tarafından yol kotu tutanağı düzenlenir.

Yol kotu tutanağında, tabii zemin kotları ve tesviye kotları ile parselin 0,00 kotunun nereden olacağı gibi hususlar yer alır.

ALTINDAĞBELEDİYESİ
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
YOL KOTUTUTANAĞI



15/05/2012

ADA	23355	ARAZİDE OKUYAN HESAB VE KONTROLÜ	Hüseyin SAKARYA Harita Tekniker	
PARSEL	11			
ÇAP NO	238/2012	HARİTA Ş.B. Ş.F.	Hayati YÜKSEK Harita Müh.	
SIRA NO	194/2012			
RÖPER	Asfalt (= 0.20)	İMAR ve ŞEHİRCİLİK MD. V.	Ziya KALAYCIOĞLU	

Yol kotu tutanağının alınmasından sonra artık mimari proje çizimine geçilebilir. Müteahhit firma veya arsa sahipleri, serbest olarak mühendislik mimarlık hizmetlerini yapan proje büroları ile gerekli olan projelerin hazırlanması anlaşma yapar. Daha sonra mimari proje müellifi, 3194 sayılı İmar Kanunu, imar plan notları ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği, yangın yönetmeliği, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, vb. yönetmelikler ışığında projesini çizebilir.

Proje müellifi tarafından hazırlanan başta mimari proje olmak üzere diğer projeler, yapı denetim firmasının ilgili proje ve uygulama denetçileri tarafından kontrol edilip uygunluk yazıları, proje kontrol formları ve proje müellifinin ilgili meslek odası tarafından herhangi bir kısıtlamasının olmadığına dair sicil durum taahhütnamesi ile birlikte ilgili idareye onaylanması için başvuru yapılır.

EK-3

FORM - 1

1

PROJE KONTROL FORMU

Denetimi Üstlenilecek İş

İl / İlçe	: ANKARA / ALTINDAĞ
İlgili İdare	: ALTINDAĞ BELEDİYESİ
Pafta/Ada/Parsel No	:23355 ADA 11 PARSEL
Yapı Adresi	:
Yapı Sahibi	:
Yapı Sahibinin Adresi	:
Yapı Denetim Kuruluşu	
İzin Belge No :	
Unvanı :	
Adresi :	

MİMARİ PROJE KONTROL FORMU		Evet	Hayır
1. VAZİYET PLANI (1/500)			
0.00 kotu altına plankote veya yol kırmızı kotuna göre değerleri yazılarak düzenlenecek zemin kotu ile ilişkilendirilmiş. Yapılar birden fazla ise her bina girişi önündeki tretuvar kotu 0.00 kabul edilmiş.	+		
Çatı saçağı ve mahyası üzerine kotları yazılmış.	+		
Vaziyet planında ölçü verilmez. Tasarlanan bina kütlesi dış konturlarıyla ve yerleşme planındaki konumuna uygun olarak gösterilmiş.	+		
Yaya ve taşıt ulaşım aksları, sokak ve cadde isimleri işlenmiş.	+		
Kuzey yönü gösterilmiş.	+		
2. YERLEŞİM PLANI 1/1000- 1/500- 1/200			
Kadastro ve imar sınırları çaplarına uygun olarak yerleşme planı üzerine işlenmiş.	+		
Blokların zemine oturma alanları çizilmiş. Üstteki çıkımlar nokta nokta işlenmiş.	+		
Blok köşeleri, arsa içi servis yolları, istinat duvarları, meyil, rampa, merdivenlerin başlangıç ve bitiş noktaları, servis avluları kotlandırılmış.	+		
Blokların; parsel sınırlarına, röper noktalarına uzaklıkları anlaşılır şekilde ölçümlenmiştir.	+		
Otopark yönetmeliğine uygun olarak parsel içinde düzenlenen otopark yerleri belirtilmiş, ölçümlenmiştir. Pafta kenarına otopark alanı ihtiyacı hesabı yazılmış. Aynı çizelgeye taks/ kaks alanı ve sığınak hesabı eklenmiş.	+		
Blokların dışına blok dış boyutları yazılmış.	+		
Birden fazla blok var ise: Bloklar kodlandırılmış (isimlendirilmiş). Blok kodları için A;B;n şeklinde harfler, aynı blokların tekrarında A-1, A-2, A-n şeklinde harf ve rakam tercih edilmiş.	-	-	
Binanın parsel sınırlarına kadar iki kesit çizilmiş.	+		
3. PLANLAR			
İhtiyaç programının tam olarak gerçekleştiği benzer katların biri ile diğer katların tümü çizilmiş. Tekrar eden katlar için açıklama yazılmış.	+		
Her kat planında kesit geçirilen yerlerden kesit çizgisi ve bakış yönü gösterilmiş.	+		
Bitişik binalarda dilatasyon derzleri her katta gösterilmiş.	-	-	
Bacalar ait oldukları ve devam ettikleri katlarda eksiksiz gösterilmiş ve ölçümlenmiştir.	+		
Her mahallin içine, mahal ismi ve net m ² yazılmış.	+		
Modüller ve inşai akslar belirtilmiş. Kesişme noktaları belirtilmiş. Taşıyıcı, aks sistemi statik projeye uygun harf ve sayılarla (koordinat sistemi esaslarına göre x eksenini üzerinde harfler, y eksenini üzerinde sayılar olmak üzere) belirtilmiş.	+		

Fatma BUREYYA
Özellik
Proje ve Uygulama Denetçisi
Etil No: 14144

ALTINDAĞ BELEDİYESİ
İmar ve şehirçilik müdürlüğü'ne
ANKARA

İmarın 23355 ada 11 parselinde bulunan inşaata ait mimari projeler tarafımdan incelenmiş olup 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygun olduğu görülmüştür.

15/06/2012

Projeler :
-6 tk Mimari proje

✓

Muhlis DOLGUN
AY - DEN
Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti.
Çeltikçi Sok. No: 21 Kat: 2/2
İTİSİZ 347 60 66 Fax: 312 442 93 80
Etilkaş Y.D. 417 2-2-2

Fatma SUREYYA
Özgenç
Proje ve Uygulama Denetçisi
Sicil No: 15242

Tüm etüd ve projelerin ilgili idare tarafından onaylanması müteakiben yapı ruhsatı işlemleri başlar. Burada ilgili idareler tarafından dikkat edilmesi gereken husus şudur:

İmar durum belgesi, yol kotu tutanağı ve projelerin onayında yönetmeliklerde belirtilen sürelere dikkat edilmesi gerekmektedir. (Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği Madde-57) Onaylanan mimari proje ile birlikte metrekare cetveli ve toprak hesapları da yapılır. Arsa sahipleri ile Yapı Denetim Firması arasında Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi imzalanır. Toplam inşaat alanına göre, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın internet sayfası üzerinden Yapı Denetim Firması tarafından Yapıya İlişkin Bilgi Formu alınır. Burada, YİBF'deki toplam inşaat alanı ile metrekare cetvelindeki toplam inşaat alanlarının aynı olmasına dikkat edilmelidir.

T.C
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü
Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı

SAYI: B.09.0.YIG.0.15.00.06/805488
KONU :Yapıya İlişkin Bilgi Formu

24.08.2012

İLGİLİ İDARESİNE

DENETLENEN YAPININ:

Belediye /Valilik ALTINDAĞ ili ANKARA
Yapı Sahibi İSMAİL AYDEMİR VE ORT. Projesi Yeni yapı
Yapı Adresi GÜNEŞEVLER MAH. MALAZGİRT CD. NO:39 ALTINDAĞ
Yapı sınıfı 3b Yapı Cinsi İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Kat Adedi 5
Pafta/Ada/Parsel No /23355/11 İnşaat Alanı 2830 m2 Son Hakediş Seviyesi 0,0
m2 Birim Fiyatı 560,0 TL

Proje	İsim	Meslek	Sicil No	T.C. Kimlik No
Elektrik Proje	ALİ DİNLER	Elektrik Müh	47424	51502127924
Makine Proje	HARUN SAÇMALI	Makina Müh	46754	56101491254
Mimari Proje	DERYA ALPAYDIN	Mimar	30497	47395869898
Statik Proje	İRFAN YALÇIN	İnşaat Müh	42611	20125567974
Jeoteknik Etüd	FATİH ÖZKAN	Jeoloji Müh	7410	13213936592
Jeoteknik Etüd		Jeofizik Müh	0	
Jeoteknik Etüd		İnşaat Müh	0	

Müteahhit UĞURLU TEMEL YAPI MALZ.İNŞ.NAK.TAAH.SAN.TİC.LTD.ŞTİ. Mül.Tic.Kay.No 8/254

YAPI DENETİM FİRMASININ:

Ünvanı AY-DEN YAPI DENETİM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 391
Adresi KAVACIK SUBAYEVLERİ MAH. CENTİLMEN SOK. NO:3/5 KEÇİÖREN ANKARA

Denetçiler	İsim	Meslek	Denetçi No
Proje Ve Uyg. Denetçisi	FAHRETTİN CİDAL	Elektrik Müh	953
Proje Ve Uyg. Denetçisi	MUHLİS DOLGUN	Makina Müh	5295
Proje Ve Uyg. Denetçisi	FATMA SÜREYYA ÖZÜĞÜR	Mimar	6318
Uygulama Denetçisi	SAİM AKMAN	İnşaat Müh	5052
Proje Ve Uyg. Denetçisi	SALİH YAŞAR KÖKTÜRK	İnşaat Müh	5826

Kontrol Elemanları	İsim	Meslek	Sicil No
KE	İRFAN SAROĞLU	İnşaat Müh	80143

Yardımcı Kontrol Elemanları	İsim	Meslek	Alan	Kimlik No
-----------------------------	------	--------	------	-----------

Üstteki yapı denetim firmasına ait bilgiler Bakanlığımızın 31.03.2004 tarih 585/3165 Sayılı Genelgesi uyarınca onaylanmıştır. İlgili İdaresince formdaki bilgiler <http://ydk.yigm.gov.tr> resmi internet adresinden teyit edilecektir. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, denetlenen yapıya ilişkin bilgilerin doğruluğu, teslim edilen projelerden kontrol edildikten sonra inşaat ruhsatı düzenlenecektir. Bu bilgilerden herhangi birinin yanlış olması durumunda, derhal Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı bilgilendirilecek ve inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

YAPI DENETİM KOMİSYON BAŞKANI

Ruhsat için istenen evraklarından tamamlanmasının ardından, NVİ internet sayfası üzerinden yapı ruhsatı düzenlenir. Bu arada arsa üzerinde herhangi bir yapı varsa yıkılması gerekmektedir. Üzerinde yapı olan ve de ikamet edilen yerlere ruhsat düzenlenemez.

Yapı Ruhsatı İçin İstenen Evraklar Aşağıdaki Gibidir:

1. İmar Durum Belgesi(Çap),
2. Kanal Katılım Bedeli tahsilat makbuzu,
3. Stabilize Yol Teknik Altyapı Bedeli tahsilat makbuzu,
4. Metrekare cetveli ve toprak hesabı,
5. Numarataj belgesi,
6. Tapu tescil belgesi,
7. Müteahhit sicil durum taahhütnamesi,
8. Noter tasdikli inşaat sözleşmesi,
9. Noter tasdikli vekâletname,
10. Müteahhit T.C. No, Vergi Dairesi ve Vergi No, Yetki Belge No(YAMBİS), SSK veya Bağ-Kur No,
11. 2464 sayılı Belediye Gelirler Kanununa istinaden tahsil edilen harç ve ücretlerin makbuzları,
12. Şantiye şefi sözleşmesi, ikametgâhı ve sicil durum taahhütnamesi,
13. Proje müelliflerinin sicil durum taahhütnameleri,
14. Proje kontrol formları ve proje uygunluk yazıları,
15. Yapı Denetim Taahhütnamesi, YİBF Belgesi, %20'lik kısmın yapı denetim hizmet tahsilât makbuzu, Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi, Proje ve Uygulama Den. İkametgâh Belgeleri, Damga Vergisi Makbuzu
16. Mimari, Betonarme, Sıhhi Tesisat, Yangın Projeleri (Algılama, Tahliye ve Söndürme),Elektrik, Telefon, Doğalgaz(varsa), Kat Kaloriferi(varsa), Asansör(varsa), Cebri Havalandırma(Sığınak v.b. varsa), Zemin Etüd Raporu, Peyzaj Projesi, Yapı Aplikasyon Projesi. Bu projelerden elektrik, telefon ve doğalgaz projeleri yapı ruhsatının düzenlenmesinden 1 ay sonra gelebilir. Bunun için ruhsat aşamasında taahhütname alınır.
17. Kanal kotu tutanağı

Ruhsat aşamasında YİBF'deki proje ve uygulama denetçilerinin her bir projede imzalarının kontrol edilmesi gerekmektedir. Çünkü proje onay aşamasındaki denetçiler istifa etmiş olabilir veyahut vefat olabilir. Bunun için en son güncel olan denetçi bilgileri ve projelerdeki denetçi imzaları kontrol edilmelidir.

Ruhsat aşamasında YİBF ruhsat bekleyenler arasındadır. YİBF'deki bilgilerin kontrol edilip, eğer yanlış olan bilgi var ise, ilgili belediye personeli tarafından YİBF üzerinde düzeltme yapıldıktan sonra en son hali ile YİBF yapı denetim firması tarafından alınır. Yapı ruhsatının ıslak imzalarının tamamlanmasından sonra, hem YDS hem de NVİ üzerinden onay işlemleri tamamlanır. Yalnız, YDS üzerinden onay verilmeden önce, şantiye şefinin bilgileri tekrar kontrol edilmelidir. Eğer üzerindeki iş sayısı ve metrekare uygun ise onay verilmelidir. YDS üzerinden ruhsat onaylandıktan sonra, YİBF Güncel duruma geçecektir. Burada dikkat edilmesi gereken önemli husus ise; ıslak imzalardan sonra eğer ruhsatı hem YDS, hem de NVİ sistemi üzerinden onay verilmez ise; ruhsatımız onaylanmamıştır. Sadece bülten numarası almış konumundadır. İşlem bitmemiştir.

YAPILANLAR		YAPILANLAR	
1. YAPILANLAR	2. YAPILANLAR	3. YAPILANLAR	4. YAPILANLAR
5. YAPILANLAR	6. YAPILANLAR	7. YAPILANLAR	8. YAPILANLAR
9. YAPILANLAR	10. YAPILANLAR	11. YAPILANLAR	12. YAPILANLAR
13. YAPILANLAR	14. YAPILANLAR	15. YAPILANLAR	16. YAPILANLAR
17. YAPILANLAR	18. YAPILANLAR	19. YAPILANLAR	20. YAPILANLAR
21. YAPILANLAR	22. YAPILANLAR	23. YAPILANLAR	24. YAPILANLAR
25. YAPILANLAR	26. YAPILANLAR	27. YAPILANLAR	28. YAPILANLAR
29. YAPILANLAR	30. YAPILANLAR	31. YAPILANLAR	32. YAPILANLAR
33. YAPILANLAR	34. YAPILANLAR	35. YAPILANLAR	36. YAPILANLAR
37. YAPILANLAR	38. YAPILANLAR	39. YAPILANLAR	40. YAPILANLAR
41. YAPILANLAR	42. YAPILANLAR	43. YAPILANLAR	44. YAPILANLAR
45. YAPILANLAR	46. YAPILANLAR	47. YAPILANLAR	48. YAPILANLAR
49. YAPILANLAR	50. YAPILANLAR	51. YAPILANLAR	52. YAPILANLAR
53. YAPILANLAR	54. YAPILANLAR	55. YAPILANLAR	56. YAPILANLAR
57. YAPILANLAR	58. YAPILANLAR	59. YAPILANLAR	60. YAPILANLAR
61. YAPILANLAR	62. YAPILANLAR	63. YAPILANLAR	64. YAPILANLAR
65. YAPILANLAR	66. YAPILANLAR	67. YAPILANLAR	68. YAPILANLAR
69. YAPILANLAR	70. YAPILANLAR	71. YAPILANLAR	72. YAPILANLAR
73. YAPILANLAR	74. YAPILANLAR	75. YAPILANLAR	76. YAPILANLAR
77. YAPILANLAR	78. YAPILANLAR	79. YAPILANLAR	80. YAPILANLAR
81. YAPILANLAR	82. YAPILANLAR	83. YAPILANLAR	84. YAPILANLAR
85. YAPILANLAR	86. YAPILANLAR	87. YAPILANLAR	88. YAPILANLAR
89. YAPILANLAR	90. YAPILANLAR	91. YAPILANLAR	92. YAPILANLAR
93. YAPILANLAR	94. YAPILANLAR	95. YAPILANLAR	96. YAPILANLAR
97. YAPILANLAR	98. YAPILANLAR	99. YAPILANLAR	100. YAPILANLAR

Yapı Denetimi		Yapı Denetimi	
1. YAPILANLAR	2. YAPILANLAR	3. YAPILANLAR	4. YAPILANLAR
5. YAPILANLAR	6. YAPILANLAR	7. YAPILANLAR	8. YAPILANLAR
9. YAPILANLAR	10. YAPILANLAR	11. YAPILANLAR	12. YAPILANLAR
13. YAPILANLAR	14. YAPILANLAR	15. YAPILANLAR	16. YAPILANLAR
17. YAPILANLAR	18. YAPILANLAR	19. YAPILANLAR	20. YAPILANLAR
21. YAPILANLAR	22. YAPILANLAR	23. YAPILANLAR	24. YAPILANLAR
25. YAPILANLAR	26. YAPILANLAR	27. YAPILANLAR	28. YAPILANLAR
29. YAPILANLAR	30. YAPILANLAR	31. YAPILANLAR	32. YAPILANLAR
33. YAPILANLAR	34. YAPILANLAR	35. YAPILANLAR	36. YAPILANLAR
37. YAPILANLAR	38. YAPILANLAR	39. YAPILANLAR	40. YAPILANLAR
41. YAPILANLAR	42. YAPILANLAR	43. YAPILANLAR	44. YAPILANLAR
45. YAPILANLAR	46. YAPILANLAR	47. YAPILANLAR	48. YAPILANLAR
49. YAPILANLAR	50. YAPILANLAR	51. YAPILANLAR	52. YAPILANLAR
53. YAPILANLAR	54. YAPILANLAR	55. YAPILANLAR	56. YAPILANLAR
57. YAPILANLAR	58. YAPILANLAR	59. YAPILANLAR	60. YAPILANLAR
61. YAPILANLAR	62. YAPILANLAR	63. YAPILANLAR	64. YAPILANLAR
65. YAPILANLAR	66. YAPILANLAR	67. YAPILANLAR	68. YAPILANLAR
69. YAPILANLAR	70. YAPILANLAR	71. YAPILANLAR	72. YAPILANLAR
73. YAPILANLAR	74. YAPILANLAR	75. YAPILANLAR	76. YAPILANLAR
77. YAPILANLAR	78. YAPILANLAR	79. YAPILANLAR	80. YAPILANLAR
81. YAPILANLAR	82. YAPILANLAR	83. YAPILANLAR	84. YAPILANLAR
85. YAPILANLAR	86. YAPILANLAR	87. YAPILANLAR	88. YAPILANLAR
89. YAPILANLAR	90. YAPILANLAR	91. YAPILANLAR	92. YAPILANLAR
93. YAPILANLAR	94. YAPILANLAR	95. YAPILANLAR	96. YAPILANLAR
97. YAPILANLAR	98. YAPILANLAR	99. YAPILANLAR	100. YAPILANLAR

Ruhsat aşamasında harç ve ücretlerin hesabında dikkat edilecek husus ise; 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek Madde-5-6 ve Madde 80’de belirtilen; bina inşaat harcı, plan ve proje tasdik harcı ve zemin açma izni ve toprak hafriyat harcı alınır. Ayrıca yine 2464 Sayılı Kanunun 97. Maddesine istinaden alınan ücretler vardır. Buradaki ücretlerin tarifelerini belediye meclisleri belirler. Alınan ücretlerde belediyeler arasında farklılık olabilir. Harçları hesap ederken, 2464 sayılı Kanunun 95. Maddesine istinaden belediyeler gruplara ayrılır. Yine belediyeler bu gruplara göre harçları, 16.09.2011 tarihli 28056 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği’nin 2. Maddesine göre belli olan gruplara göre hesaplamalıdır.

Ruhsat onayından sonra yapı denetim hizmet bedelinin %10’luk kısmı (proje inceleme bedeli) talep edilmesi halinde ödeme yapılabilir. İşyeri teslim tutanağının (**İşyeri teslim tutanağı**: İnşaatın fiilen başladığını belgelemek üzere, yapı ruhsatının alınmasını takiben yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu, yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi tarafından imza altına alınıp ilgili idareye sunulan tutanaktır.) onaylanması çok önemlidir. Form-5’e uygun işyeri teslim tutanağını, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte imzalayarak üç iş günü içerisinde ilgili idarenin onayına sunar. İdarece bilgiler kontrol edildikten sonra işyeri teslim tutanağı YDS üzerinden onaylanır. Burada dikkat edilecek husus şudur; eğer işyeri teslim tutanağı onaylanmaz ise YİBF üzerinden herhangi bir işlem yapılamaz.



Prost.j.



T.C.
BAYINDIRLIK VE ISKAN BAKANLIĞI
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü
Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı

İŞ YERİ TESLİM TUTANAĞI							
YİBF NO	:	694830					
İlgili İdare	:	ALTINDAĞ BELEDİYESİ					
Yapı Ruhsat No	:	18.07.2011 NO:310					
Pafta/Ada/Parsel No	:	4621 ADA 6 PARSEL					
DÜZENLEYENLER				YAPI SAHİBİ			
YİBF'de Yer Alan Mimar ve Mühendisler							
Adı-Soyadı	T.C.No.	Unvanı	İmza				
Hüseyin KUMBARA	35329830946	İnş.Müh.		Hasan ALBAYRAK ve ORT.			
Erdoğan ÇALIŞ	12364178226	Mimar		T.C.59380055858			
Erkan ÇETİNKAYA	32050173090	Elektrik Müh.		Yapı Müteahhidi veya			
Ali Rıza ÇALIŞKAN	34604102808	Mak.Müh.		adına Şantiye Şefi			
Ceyhan ÇAĞLAYAN	39629133882	İnş.Müh.		Kutlubay İnş.Petr.Şir.Ord.			
Hasan UZUN	30184997742	Şirket Müdürü		Turzsan ve Tic.Ltd.Şti.			
Arsa Köşe Koordinatları				Bina Köşe Koordinatları			
Köşe Noktası	X	Y	Z	Köşe Noktası	X	Y	Z
1.	4424224.72	489129.94		1.	4424236.45	489136.77	
2.	4424235.71	489131.91		2.	4424237.12	489140.61	
3.	4424240.08	489132.66		3.	4424236.92	489140.65	
4.	4424240.16	489159.72		4.	4424236.97	489140.96	
5.	4424230.16	489161.45		5.	4424237.10	489142.36	
				6.	4424237.12	489147.46	
				7.	4424236.69	489147.54	
				8.	4424237.15	489150.20	
				9.	4424236.70	489150.27	
				10.	4424237.06	489152.34	
				11.	4424237.01	489152.35	
				12.	4424237.18	489153.33	
				13.	4424236.69	489153.42	
				14.	4424237.00	489155.19	
				15.	4424229.31	489156.52	
				16.	4424226.16	489138.30	
				17.	4424232.62	489137.18	
				18.	4424232.66	489137.43	
Bu koordinatlar ISO 19136:2007 standartlarında tanımlı olan GML (Geography Markup Language) formatında Yapı Denetim Sistemine girecektir.							
Yukarıda özellikleri belirlenen yapının mahalline 20.07.2011 tarihinde gidilmiş ve ekli aplikasyon krokisi düzenlenip iş yeri teslimi yapılarak inşai faaliyetlere başlanmıştır.							
İş bu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.							
Yapı Denetim Kuruluşu				Onay İlgili İdare			
Ölçüm Yapan 64588241378 Semih Sarper SARMALIOĞLU Harita Mühendisi Oda Sic.No:7435	Kuruluş Yetkilisi Adı-Soyadı, T.C.No Hasan UZUN T.C.30184997742	Altındağ Belediyesi Sabur EKİCİ Harita Teknikeri	Fayma KILINC İnş. Tek.	Altındağ Belediyesi Abdurrahman KILINÇ Harita Mühendisi	Hüseyin SAKARYA Harita Mühendisi	Altındağ Belediyesi Ziya KATAYCIOĞLU Şehir Plancısı	İmar ve Şehircilik Md.V


Daha sonra seviyelerine göre yapı sahipleri tarafından, yapı denetim hizmet bedelinin mal müdürlüğü hesabına yatırılmasına müteakip, ruhsat ve eklerine aykırılık yok ise hake dışlar ödenir. İnşai faaliyet bittikten sonra yapı kullanma izin belgesi için ilgili belediyeye(idareye) başvuruda bulunulur. Yapı kullanma izin belgesi alınabilmesi için öncelikli olarak iş bitirme tutanağının onaylanması gerekir. Bunun için de iş bitirme tutanağının ekinde gerekli olan belgelerin yapı denetim firması tarafından tamamlanması gerekmektedir.

1. Enerji Kimlik Belgesi


(Mevcut Binalar (01.01.2011 tarihinden önce ruhsat almış binalar) için, EİE'nin

http://www.eie.gov.tr/duyurular/EV/yetki_belgesi_EVD/yetkili_sirketler.html

adresindeki Enerji verimliliği danışmanlık şirketlerinden, Yeni binalar (01.01.2011 tarihinden sonra ruhsat almış binalar) için; binanın tasarımında görev alan yetkili mimar ve mühendisleri tarafından hazırlanacak.



ENERJİ KİMLİK BELGESİ



Binanın

Tipi : Apartman

İnşaat Yılı : 2010

Kapalı Kullanma Alanı : 2.103,10

Ada, Parseli : 22711/---/3

Adresi : Karapürçek Mah. 272.cadde Altındağ Ankara Altındağ/ANKARA

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : İlhan Kurtuluş


Adresi : Ayvalı Mah. İstir sokak No:17/8 Ankara

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

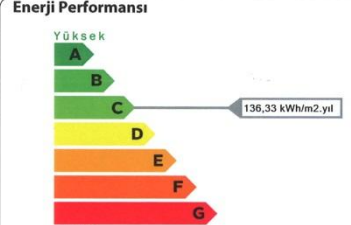
Adı Soyadı :

Adresi :

Binanın Resmi




Enerji Performansı



136,33 kWh/m².yıl


Sera Gazı Emisyonu



38,50 kg eşd. CO₂/m².yıl

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m ² .yıl)	
TOPLAM		286.719,12	427.469,02	136,33	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi, Isıtma Sistem	149.338,12	149.338,12	71,01	ABCDEF G
SICAK SU	Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Siste	33.888,42	33.888,42	16,11	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi, Soğ	68.329,87	161.258,48	32,49	ABCDEF G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Kandesan, Kompakt fluores	35.162,71	82.984,00	16,72	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5347AB8070096

Veriliş Tarihi : 01.06.2012

Son Geçerlilik Tarihi : 01.06.2022

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : CanYüksel HOŞCAN

Firması : EVD Enerji Yönetimi ve Danışmanlık Hizmetleri Şti

Oda Sicil Nosu : EVD-06-0069

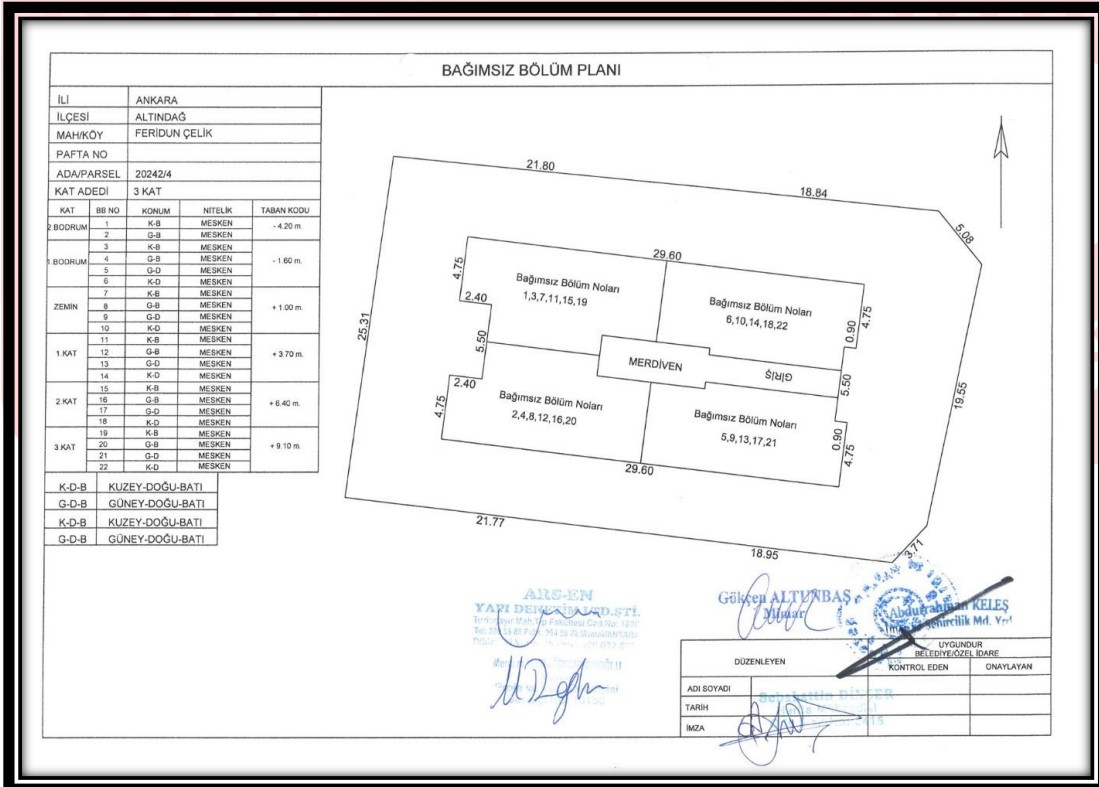
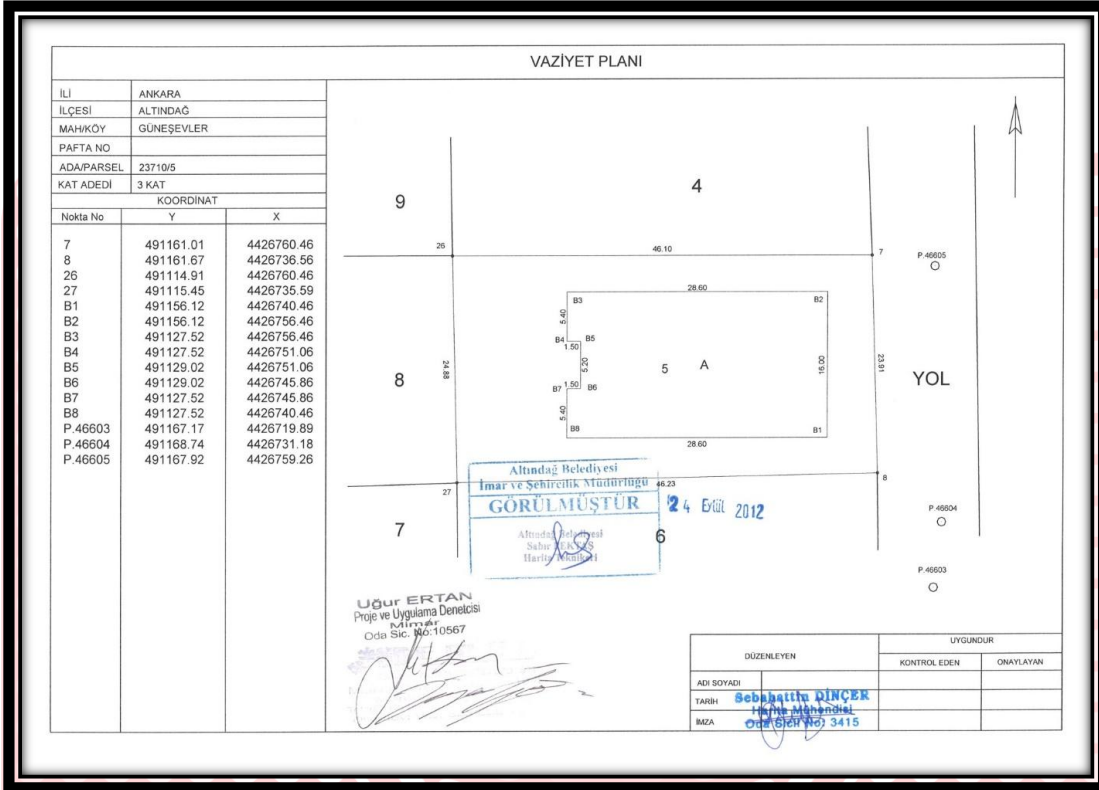
EVD ENERJİ YÖNETİMİ
DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ
ANKARA (BURSESİ)
Yıldızevler Mah.703. Sokak No:15/2 Çankaya/ANKARA
Sicil No: 282 020 0143

Enerji Kimlik Belgesinin kontrolü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bep.gov.tr adresinden, **EKB Sorgula**'ya girip, **Belge Numarasından** kontrol edilmesi gerekmektedir.

2. Kanal Vizesi (Su Kanal İdarelerinden)

3. Yapı Aplikasyon Projesi ne uygun şekilde yapıldığını gösteren:

- Vaziyet Planı, (Ek1: Vaziyet Planı örneği-1)
- Bağımsız Bölüm Planı. (Ek2: Bağımsız Bölüm Planı örneği-2)



4. 13*18 Ebadında Ön ve Arka Cephelerden 2'şer Adet Fotoğraf.

5. Asansör Ruhsatı(Projede varsa belediyeden alınacak)

6. Sığınak Raporu(Eğer projede varsa Yapı denetimden)

23520 ADA 4 PARSELE AİT RAPOR

İlgili İdare : Altındağ Belediyesi
Yapı Sahibi : ISA SOY VE ORT.
Yapı Müteahhidi : CELAL SOY-ŞEREF KORKMAZ
Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 19/12/2012-593
Ada Parsel No : 23520/4
Yapı İnş.Alanı m² : 7752 m²



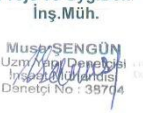

TÜRKOĞLU YAPI DENETİM TİC.LTD.ŞTİ. (345)

TÜRKOĞLU YAPI DENETİM TİC.LTD.ŞTİ.
Guçukaya Mah.Sayur Sok.No:3/7
Teşvikiye ANKARA
Keçiören Şubesi No:880 022 0775
Mersis No:0880022077500010

Yukarıda belirtilen binanın yerinde yapılan denetimde :

- 1- Yangın algılama, tahliye ve söndürme sistemlerinin, ilgili yangın yönetmeliği ve projelerine uygun olarak tamamlandığı,
- 2- Peyzaj uygulamasının mevzuata uygun olarak yapıldığı,
- 3- Elektrik, Doğalgaz, Türk Telekom tesisatlarının projesine uygun olarak yapıldığı
- 4- Merkezi ısıtma sistemi projesine uygun olarak yapıldığı
- 5- Bunların dışında yapının, fen ve sanat kurallarına, ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yapıldığı tarafımızdan görülmüştür.

İş bu rapor 26/09/2014 tarihinde, ilgili idareye vermek üzere tarafımızdan düzenlenmiştir.

Proje ve Uyg.Den. Mimar	Proje ve Uyg.Den. İnş.Müh.	Proje ve Uyg.Den. İnş.Müh.	Proje ve Uyg.Den. Mak.Müh.	Proje ve Uyg.Den. Elk.Müh.
 Murat Çiğdem KURT Proje Uygulama Denetçisi Oda Sicil No: 27279 Mimar	 Vecihi ÜZKEK Proje Denetçisi İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 16531	 Musa SENGÜN Uzun Yıllık Denetçisi İnşaat Mühendisi Denetçi No : 38704	 Erol POPCU Proje ve Yapı Denetçisi (Elektrikçi Mimar) Oda Sicil No: 34950	

7.Çevre Düzeninin projesine uygun yapıldığına, yangın algılama, tahliye ve söndürme sisteminin projesine uygun olarak yapıldığına, elektrik, telefon, doğalgaz tesisatlarının uygunluğu, Merkezi Sistem Kazan Montajının projesine uygun olarak yapıldığını dair rapor, v.s. (Örnek 3)

8. Ruhsatın arka kısmındaki vize işlemlerinin tamam olması

İş bitime tutanağının onayından önce, ilgili idareden teknik elemanların yapının yerinde yapılan imalatın ruhsat ve eklerine uygunluğunu kontrol etmesi gerekmektedir. Proje hilafı

durum yok ise iş bitirme tutanağı onaylanır. Akabinde yapı kullanma izin belgesi için gerekli olan belgeler tamamlanır.

EK-11

FORM - 9

İŞ BİTİRME TUTANAĞI

YİBF No: 595496

İlgili İdare : ALTINDAĞ

Yapı Sahibi : EROL YAYLACI VE ORT.

Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 29.12.2009 - 413

Yapının Adresi : GÜNEŞEVLER MAH. 139. SOK. NO:2
ALTINDAĞ / ANKARA

Pafta/Ada/Parsel No : 22044 Ada 7 Parsel

Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi : 317 2a

Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No : ASYA YAPI DENETİM / 497

DÜZENLEYENLER

YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler			Yapı Sahibi
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza	EROL YAYLACI VE ORT.
DÜNDAR TAŞPINAR	İNŞ.MÜH.		V.İSA ÖZDEMİR
BÜLENT ATAMAN	İNŞ.MÜH.		
TURAN AKTAŞ	MİMAR		Yapı Mütahhidi veya adına Şantiye Şefi
OSMAN DEMİRCAN	MAK. MÜH.		ERTUĞLAR İNŞAAT EML. TURZ. İÇ VE DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.
SANSER ŞİRİN	ELK. MÜH.		
FETHİ KARABACAK	Şk Yetk.		

ONAY (İlgili İdare)

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

 Hayrettin GÜMÜŞ İnşaat Teknisyeni İsken M.	 H. Yekta YAKUT İnşaat Mühendisi	
--	--	--

BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER

ONAYLAYAN

Abdurrahman KELES
İmar ve Şehircilik M. Yrd.

Yukarıda özellikleri belirlenen yapı 22/10/2011.. tarihi itibarıyla ..%..1.75 seviyede tamamlanmıştır.

İşbu tutanak () nüsha olarak düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin İstenen Evraklar Aşağıdaki Gibidir:

1. İskân Dilekçesi
2. Numarataj Yazısı.
3. Harç ve ücretler.
4. İş Bitirme Tutanağı
5. SSK'dan İlişiksizlik Belgesi.

NVİ üzerinden yapı kullanma izin belgesi yazılır. Islak imzaların tamamlanmasının ardından, NVİ üzerinden onay işlemi yapılarak işlem tamamlanır.

5940 sayılı Kanunun 1. Maddesinde;”Fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen, ancak, yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanma izin belgesi verilir. Bu belgenin bir örneği, ilgili kurumlara ve ilgililerin kayıtlarına işlenmek ve değerlendirilmek üzere ilgili meslek odalarına ve Bakanlığa gönderilir.” Denilmektedir.

Burada yukarıdaki şartları sağlayan yapılarda, SSK İlişiksizlik Belgesi olmadan yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi mümkündür.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin, Yapı Müteahhidinin, Şantiye Şefinin bilgileri, belge düzenlenmesiyle ilgili özellikler, yapı ile ilgili özellikler, yapının teknik özellikleri, yapının biten kısmının için verilen yapı kullanma izin belgesinin konut ile ilgili özellikleri.

Yapı Denetimi

Yapı Denetimi Kurulunun bilgileri, Mimari Proje Moedlin bilgileri, Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının bilgileri, 120. Diğer Hususlar, Bina Mahallisi Teknik Eden Teknik Görevlilerin bilgileri.