**ARSANIZA İNŞAAT YAPMADAN ÖNCE CEVABINI BİLMENİZ GEREKENLER**

Satın aldığınız arsaya yıllardır özlemini duyduğunuz bahçeli evi inşa etmeye karar verdiniz. Öncelikle, imarlı, ifrazlı, parsellere ayrılmış bir arsa almış olmanızı diliyoruz. Zira yasalara göre her arazi arsa değildir ve imarsız arazilere ev inşa etmek yasaktır... İmar izni bulunan bir araziye sahipseniz hayalinizdeki evi gerçeğe dönüştürmek için öncelikle bir yapı ruhsatı almanız lazım. Peki yapı ruhsatı nereden alınır? Ruhsat alındıktan sonra süreç nasıl işler?

İşte, satın aldığınız arsaya inşaat yapmakla ilgili cevabını bilmeniz gereken 15 soru...

**1) Yapı ruhsatını kim verir?**

Yapı ruhsatı, arazi mücavir alanlar içindeyse belediyelerden, mücavir alan sınırları dışındaysa valiliklere bağlı çevre ve şehircilik müdürlüklerinden alınır.

**2) Başvuru nasıl yapılır?**

Yapı ruhsatı almak için belediye veya valiliğe bir dilekçe ile başvuruda bulunmanız lazım. Dilekçenizin ekinde tapu senedinizin noterden onaylı fotokopisinin yanı sıra (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge de olur), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, peyzaj projesi, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ve ebatlı kroki de bulunmalı.

Dikkat: Üzerine inşaat yapılacak arsa eğer hisseliyse (ev yapılacak arsa mutlaka imarlı olması gerekiyor) , bütün hissedarların tapu senetleri veya mülkiyet durumunu gösteren tapu tescil belgesinin de, dilekçe ekinde sunulması gerekli.

**3) Mimari proje nedir, nasıl hazırlanır?**

Mimari proje, arsanıza inşa edeceğiniz binanın bölümlerini ve ölçülerini gösteren ve vaziyet planı, bodrum katı, normal katlar ve çatı katı ile bunlara ait en az iki kesit ve yeteri kadar görünüşten oluşan, mimar tarafından çizilmiş projedir.

**4) Tesisat projesi nedir, nasıl hazırlanır?**

 Tesisat projeleri, inşa edilecek binanın elektrik, ısıtma, havalandırma, klima, doğal gaz ve sıhhi tesisatı ile ilgili teknik özellikleri, gerekli hesaplamaları ve bina içerisindeki yerleri ve gerekli bağlantı hatlarını gösterir.

Elektrik tesisatı elektrik mühendisi, kalorifer, havalandırma ve sıhhi tesisat ise makine mühendisi tarafından hazırlanır.

**5) Statik proje nedir, nasıl hazırlanır?**

Çeşitli ölçeklerdeki planlardan oluşan statik projeler, zemin etütleri dikkate alınarak inşaat mühendisi tarafından hazırlanır.

**6) Peyzaj projesi nedir, nasıl hazırlanır?**

Çevre (peyzaj) projeleri, yapı ile ilgili çevre düzenlemelerini gösteren projelerdir. Mimari proje ile birlikte hazırlanır.

**7) Belediye yapı ruhsatını kaç günde verir?**

Belediyeler veya valilikler, **dilekçeyi ve ekleri inceledikten sonra eğer eksik ve yanlış bulmuyorlarsa**, başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatını verirler.

**8) Dilekçe ve projelerde eksik veya yanlışlık varsa ne olur?**

Eksik veya yanlış olduğu takdirde; başvuru tarihinden itibaren on beş gün içinde arazi sahibine ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. İnşaat sahibi eksik ve yanlışları giderdikten sonra tekrar başvurur. Belediye veya valilik, başvuru tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde yapı ruhsatını verir.

**9) Yapı ruhsatının süresi ne kadardır?**

İnşaata başlama süresi, ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığıveya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun beş yıl içinde bitirilmediği durumda ruhsatın yenilenmesi gerekir.

**10) Köylerdeki yapılar için de yapı ruhsatı gerekir mi?**

İmar Kanunu’na göre, belediyeler ve mücavir alanlar dışında köy ve mezralarda yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz.

Ancak bu binaların etüt ve projelerinin, valilik onayı sonrasında muhtarlığa bildirimi gereklidir. Bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu mimar ve mühendislere aittir.

Bu yapılar ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir.

**11) İnşaat bittikten sonra ne yapılır?**

İnşaattamamlandığında binanın kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten izin alınması zorunludur. Binanın ruhsat ve eklerine uygun şekilde yapıldığı ve kullanılmasında sağlık açısından sakınca görülmediğinin belirlenmesi gerekir. Bunun bir diğer adı da iskândır.

**12) İnşaatı biten binanın denetimi kaç günde yapılır?**

Belediyeler veya valilikler, bina sahiplerinin başvurularını en geç otuz gün içinde sonuçlandırmak zorundadır. Eğer bu sürede sonuçlandırılmazsa, yapının tamamının veya biten kısmının kullanımına izin verilmiş sayılır.

**13) Kullanma izni verilmeyen binalar hangi hizmetleri alamaz?**

Kullanma izni verilmeyen binalar izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmaz.

**14) Ruhsatsız inşaat yapılırsa veya bina ruhsata uygun değilse ne olur?**

Ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsata aykırı inşa edildiği tespit edilirse belediye veya valiliklerce mühürlenerek inşaat durdurulur. Yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu dairesine bildirilir.

**15) Mühürlenen yapı kaç gün içinde ruhsata uygun hale getirilmek zorundadır?**

Mühürlenen binanın sahibi en çok bir ay içinde yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya hiç ruhsat almadıysa ruhsat alarak, mührün kaldırılmasını isteme hakkına sahiptir. Aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür 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. Yıkım masrafı da yapı sahibinden tahsil edilir.