



ALTINDAĞ BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

3194 SAYILI İMAR KANUNU, PAİY VE YAPI BELGELERİ

Abdurrahman KELEŞ
İnşaat Müh.

Altındağ Bel. İmar Müdürü
Taşınmaz Geliştirme
Uzmanı

TBB Yapı Komisyonu Başkanı

abdurrahmankeles@yandex.com

0 (312) 507 00 60

0 (533) 763 60-80

- **YOİKK** Komisyon üyeliği
- **PATİY/PAİY** Komisyon üyeliği
- **MAKS** Teknik Destek
- Yapı Belgelerinde(ruhsat, iskan ve yanar yıkılan yapılar formu) **Web Servis** kullanımına geçen ilk belediye.
- **e-arşiv** sorumlusu

PATİY/PAİY Süreçleri...

- 01.06.2013
- 08.09.2013
- 14.09.2013
- 22.05.2014
- 14.11.2015 (Geçici 6. madde:01.01.2017'ye uzadı)
- Geçici 6. madde; Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun, «30.09.2015 tarihli ve 2015/1064 sayılı» kararı ile yürütmesi durduruldu.
- 05.02.2016 (Geçici 10. madde)
- 08.12.2016 Tarihli Resmi Gazete **geçici 10. madde 30.06.2017'ye** kadar uzatıldı.

PATİY/PAİY Süreçleri...

- **03.07.2017** tarihli Resmi Gazete ile PAİY yayımlandı.
- Geçici 3. maddeye istinaden, **01.10.2017** tarihine kadar **ruhsat alınması koşulu** ile PATİY veyahut ilgili Büyükşehir Belediyesi hükümleri geçerli olacak.
- 30.09.2017 tarihli Resmi Gazete de Yeni PAİY yayımlandı ve **01.10.2017** Tarihinde yürürlüğe girdi.

PAİY Genel ilkeler...

□ Genel ilkeler:

□ **MADDE 5 :**

- (1) Uygulama imar planı olmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda **yapı ruhsatı düzenlenemez.**
- (9) **Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara;** imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat fenni mesuliyeti ve her türlü sorumlulukların bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla **avan projeye göre yapı ruhsatı,** ilgili kamu kurumlarının **geçici kabulünü müteakip yapı kullanma izin belgesi** talep üzerine ilgili idaresince düzenlenir.

PAİY Genel ilkeler...

- (12) Bir parselin bulunduğu imar adasına ait **parselasyon planı yapılıp** belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki **herhangi bir parsel**e yapı ruhsatı **verilemez.**

PAİY Genel İlkeler...

- (14) ifraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanununun 18 inci maddesinin uygulanamadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir.
- **Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş,** bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.

PAiY Genel ilkeler...

- (17) Gelişme alanları ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanları hariç, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, elektrik gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şarttır.

PAİY Genel İlkeler...

- (19) **Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından** gizlilik veya önem arz eden yapılar için hazırlanacak ve onaylanacak projelere ilişkin uygulamalar, öncelikle Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında
- **(3194- Madde:4- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.**
- **(Değişik ikinci fıkra: 31/10/2016-KHK-678/6 md.) Türk Silahlı Kuvvetlerine, Sahil Güvenlik Komutanlığına, Jandarma Genel Komutanlığına ve Emniyet Genel Müdürlüğüne ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Millî Savunma Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.)**
- imzalanan protokol hükümlerine göre yapılır. Bu yapılar için bu Yönetmeliğin dördüncü ve beşinci bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

PAiY Genel ilkeler...

- (20) **Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca;** afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, **erişilebilirlik** ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur.
- (21) **Hazırlanan projelerin** öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla **Türk Standartları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.**

PAiY Genel ilkeler...

- (23) İlgili idareden yol kotu belgesi ile yapı ruhsatı veya kazı izni alınmadan, tabii zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz.
- (24) Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni alınmış yapılarda ruhsat eki projesine aykırı olarak bodrum katları açığa çıkarmak üzere kazı ve tesviye yapılamaz. Aksi takdirde Kanunun ilgili hükümlerine göre cezai işlem yapılır.

Mimari Estetik Komisyonları

- **Mimari estetik komisyonu:**
- Şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapan, meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usullere ilişkin öneriler getiren, **yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine**, umumi binaların fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz edip etmediğine karar veren komisyonu,

Mimari Estetik Komisyonları

- **Madde-66-(1)** Bu Yönetmelik esaslarına göre kurulan komisyonun çalışma usul ve esasları idarece belirlenir.
- (2) Komisyon **beş uzmandan** teşkil eder, salt çoğunlukla toplanır, **kararlar oyçokluğu** ile alınır.
- (3) ilgili idareler, gerekmesi halinde ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurar. Komisyon idare bünyesindeki **en az biri mimar olmak üzere inşaat mühendisi, peyzaj mimarı, sanat tarihçisi, şehir plancısı ve harita mühendisinden oluşur.**
- (4) Komisyonun gündemi ilgili idarece belirlenir ve Komisyon başkanı idare tarafından görevlendirilir.

Mimari Estetik Komisyonları

- (5) Komisyonca özgün fikir ifade etmediği karara bağlanan projelerde; farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayan müelliflerde olmak üzere idarelerce ayrıca önceki müelliflerin görüşü aranmaz.
- (6) Komisyon; organize sanayi bölge müdürlükleri hariç, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve büyükşehir belediyesinin 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı **Büyükşehir Belediyesi** Kanunundan gelen yetkileri saklı kalmak kaydıyla **ilçe belediyeleri**, büyükşehir olmayan illerde **il, ilçe** belediyeleri ve ilgili diğer idareler bünyesinde kurulur.
- (7) Müdürlükler bünyesinde **Valilik onayı ile oluşturulan komisyonlar görev yapar.**

Mimari Estetik Komisyonları

- (8) Komisyonca özgün fikir ifade ettiği, ancak eserin bütünlüğünü bozmadığı ve estetik görünümünü değiştirmediği teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyonu tarafından karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; proje sözleşmesinde belirlenen veya fatura edilen bedelin, sözleşmede belirlenmemesi veya fatura edilmemesi halinde ilgili meslek odasınınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, **tamamlanan yapılarda % 20'sini, inşaatı süren yapılarda ise % 15'ini geçemez.**
- (9) Kamu kurum ve kuruluşlarınca birbirinden farklı konut, eğitim, sağlık, güvenlik ve sanayi tesisi gibi yatırımlara ilişkin hazırlanan **tip projelerin fikir ve sanat eseri telif hakkı, ilgili kamu kurum ve kuruluşuna aittir.**

Mimari Estetik Komisyonları

- (10) Bu Yönetmelik kapsamında müellif ile akdedilen proje sözleşmesinde fikir ve sanat eseri telif hakkının devrine ilişkin hükmün yer alması zorunludur. Sözleşme olmadığı veya sözleşmede herhangi bir hükmün yer almadığı takdirde, müellifin fikir ve sanat eseri telif hakkından 5/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu uyarınca feragat ettiği varsayılır.
- (11) Umumî binaların mimari estetik komisyonunca fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz ettiğine dair karar altına alınanları ile sanayi bölgelerindeki yapı ve tesislerde planda belirlenmemişse bu Yönetmelikte benzer binalar için yer verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi olunması zorunlu değildir.
- (12) Komisyon tarafından getirilecek kurallar [engelliler ile ilgili erişilebilirlik standartlarına aykırı olamaz.](#)

3194 sayılı İmar Kanunu..

- **3194 Sayılı Kanunu:**
- İmar Planları
- Parselasyon planları (18. madde uygulamaları)
- Mimari proje ve eki projeleri onayı
- Yapı Ruhsatı işlemleri
- Yapı kullanma izin belgesi (iskan) işlemleri
- Ruhsata aykırı yapılar ve cezai müeyyideler
- **Araziden → arsaya → binaya dönüşüm...**

3194 sayılı İmar Kanunu..

- **3194 Sayılı Kanunu:**
- Kanun,
- İmar Planları ve plan notları,
- Yönetmelikler,
- Genelgeler,
- Tebliğler...
- **Plan ve plan notları düzgün, açık ve net şekilde yapılırsa; YÖNETMELİĞİN ÇOĞU MADDELERİNE GEREK KALMAZ. ...Planda belirtilmemiş ise... diye başlayan...?**

Dayanak

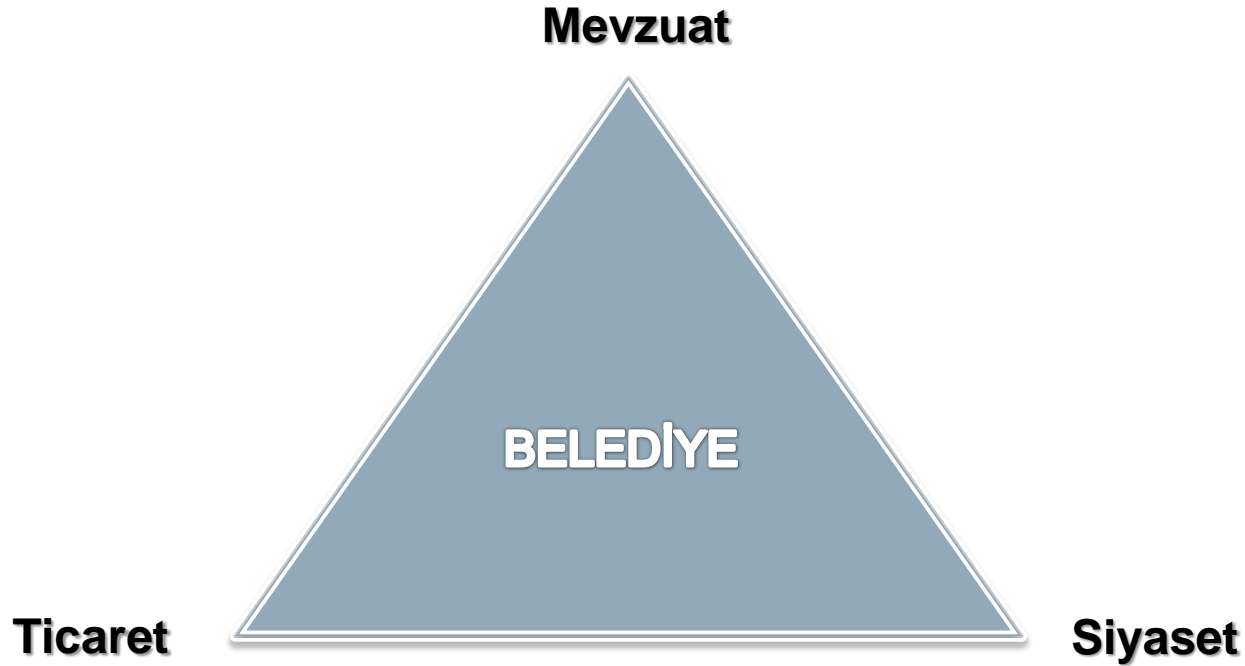
- 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu **20-31.maddeleri**, PAİY **54-68.maddeleri**
- 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu **29.06.2001** tarihinde yürürlüğe girdi.
- 19 pilot ilde uygulandıktan sonra, 13 .07.2010 tarihli Resmi Gazete de yayımlanan Bakanlar Kurulunun kararına istinaden, **01.01.2011 tarihi itibarıyla bütün illere yayılmıştır.**

Mevzuat Takibi...

- Mevzuat takibi ve hakimiyet,
- Bilerek iş yapmak,
- Ortak hareket etmek.
- Müteahhitler + Proje Müellifleri + Yapı Den. Firmaları ile periyodik bilgilendirme toplantıları yapılmalı, Ayrıca, sms + e-mail ile güncel bilgiler paylaşılmalı...

Belediye...

□ **Maalesef....**



Sonuç: <<< *İşimiz çok da kolay değil* >>>

Yapı Denetim Muafiyetleri..

- 3194 sayılı İmar Kanununun **26.maddesi** kapsamındaki yapılar, **(Kamu Kurumları tarafından yapılan-yaptırılan yapılar), PAİY- Madde-56**
- 3194 sayılı İmar Kanununun **27. maddesindeki** ruhsata tabi olmayan yapılar, (Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracığı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar)
- Tek parselde, bodrum katı dışında en çok iki katlı ve toplam **iki yüz metrekareyi geçmeyen** müstakil yapılar, **(4708 sayılı Kanun, madde-1/e ve 02.08.2013 tarihli Resmi Gazete 6495 sayılı Kanun -Torba)**
- **TOKİ** tarafından yaptırılan yapılar,
- **2863 sayılı** Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki **tescilli** yapılar,

Muafiyetler..

- Belediye ve mücavir alan sınırı dışında kalan köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan iskan dışı alanlarda ve nüfusu 5000'in altında olan belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan bodrum katı ve çatı arası dışında en çok 2(iki) katlı ve yalnızca, bir bodrum katın alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 m2'yi geçmeyen konut yapıları ve bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatları ile hangi alanda olduğuna bakılmaksızın entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler.(Genelge:2011/4-12 Eylül 2011)

Proje Onayından Önce...

- 📄 Aplikasyon Krokisi (LiHKAB-Yeniden açıldı)
- 📄 İmar durum Belgesi(Çap)(Belediyeden) 2 iş günü
- 📄 Yol Kotu Tutanağı(Belediyeden) 5 iş günü
 - Eğer yol kotu için profil hazırlanacak ise; 10 iş günü
 - Tapu tescil belgesi(Tapu Sicil Müdürlüğü-Eğer TAKBiS varsa elektronik ortamda doğrudan erişilir)
- 03.04.2012 tarihli Resmi Gazete deki «Bürokrasideki iş ve işlemlerin...» yönetmelik değişikliği ile....

Proje Onayı.. Proje Kontrol Formu



EK-3 FORM - 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 ölümlüdeki tretuar kotu 0.00 kabul edilmiş.	+	
Çatı saçağı ve mahyası üzerine kotları yazılmış.	+	
Vaziyet planında ölçü verilmez. Tasarlanan bina kütleli 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 çıkarmalar 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 ölçülendirilmiş.	+	
Otopark yönetmeliğine uygun olarak parsel içinde düzenlenen otopark yerleri belirtilmiş, ölçülendirilmiş. Pafta kenarına otopark alanı ihtiyacı hesabı yazılmış. Aynı çizelgeye taksir/ 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 tekrarı 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 ölçülendirilmiş.	+	
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
Onay
Proje ve İmar Uzmanı
Etiler No:12/10-11



Proje Onayı.. Proje Uygunluk Yazısı



ALTINDAĞ BELEDİYESİ
İmar ve şehircilik müdürlüğü'ne
ANKARA

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

15/06/2012

Projeler :
-6 tk Mimari proje

Muhtis DOLGUN
AY - DEN
Yapı Denetim Tic.Ltd.Şti.
Oranlar Sok. No: 22 Kat: 2
0312 307 6689 Fax: 312 307 6689
Dışarı Yö. 417 417 417

Fatma SUREYYA
Özkan
Proje ve Uygulama Denetçisi
Sicil No: 12567



Proje Onayı..

- 4708 Uygulama Yönet. Madde-5-3-b:
- **Yapı denetim kuruluşunun görev ve sorumlulukları:**
- Yapıya ilişkin bilgi formunu (YİBF),
- yapının denetimini üstlendiği konusunda ek-5'te gösterilen **form-3'e uygun taahhünameyi,**
- yapı denetim kuruluşunun yapı sahibi ile imzaladığı ek-6'da gösterilen **form-4'e uygun sözleşmeyi,**
- projelerdeki eksikliklerin giderildiğini gösterir **proje kontrol formunu ilgili idareye verir.**
- **Bu belgelerde noter tasdiki aranmaz.**

Proje Onayı...

- **Proje müellifinin görev ve sorumlulukları**
- **Madde-7** – (1)Proje müellifi, yapı ruhsatına esas olan uygulama projelerini ve zemin etüdü raporları da dâhil olmak üzere her türlü etüde dayalı çalışmaları mevzuata uygun olarak yapmak ya da yaptırmak, ilgili meslek odasına üyeliğinin devam ettiğine dair taahhütnamesi ile **mesleki kısıtlılığı olmadığına dair taahhütnamesi** ile birlikte, incelenerek uygunluk görüşünü bildirmek üzere yapı denetim kuruluşuna vermek ile görevlidir. (4708 Uygulama Yönet.)

Proje Onayı...

- **PAiY Madde-57:**
- (12) 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur.

Proje Onayı...

- **Yapı projeleri:**
- **PAİY-Madde-57-(2) Mimari proje;**
- a) Mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanır ve bu proje;
- 1) **Vaziyet planı,**
- 2) Kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas **paylaşım tablosu,**
- 3) Bağımsız bölümler ile ortak alanların brüt inşaat alanı, eklentiler ve toplam yapı inşaat alanının yer aldığı **metrekare cetveli,**
- 4) Bodrum katlar dâhil olmak üzere **bütün kat planları,**
- 5) **Çatı planı,**
- 6) Kat ve çatı planlarına ilişkin bir tanesi ortak merdivenden geçmek üzere en az iki adet kesit ve **yeteri sayıda görünüş,**
- 7) **Toprak kazı hesabı,**
- 8) Gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve uygulama projeleri,
- **9)Otopark, sığınak ve ağaç hesaplarından,**
- oluşur.

Proje Onayı...

- **b) Ayrıca ilgili mühendis ve mimarlarca hazırlanan;**
- asansör avan projesi,
- **Sonrasında asansör uygulama projesi (14.06.2017 RG. Tebliğ)**
- **ısı ve su yalıtım projesi veya raporu, (su yalıtım yönetmeliği)**
- **gürültüye karşı korunma proje veya raporu,**
- **yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projesi de eklenir.**

Proje Onayı...

- (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 brüt alanının, eklenti brüt alanının,

Proje Onayı...

- 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, 4 üncü maddedeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.

Proje Onayı...

- **(5) Peyzaj projesi;** açık ve yeşil alanlar için ekolojik, doğal ve kültürel verilere dayalı olmak üzere, peyzaj mimarlarınca hazırlanıp imzalanan, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek projeyi ifade eder.
- **(6) Statik proje;** mimari projeye ve zemin ve temel etüdü raporuna uygun olarak, ilgili mevzuat çerçevesinde **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 planları, çatı planları, **iskele sistemi ile bunların kesitleri,** detayları ve hesaplarıdır.

Proje Onayı...

- **(7) Mekanik tesisat projesi;** mimari 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 raporu** ile elektrik mühendisi veya elektrik elektronik mühendisi ve makina mühendisince birlikte hazırlanan asansör uygulama projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.
- **(8) Elektrik tesisat projesi;** mimari projeye uygun olarak, **elektrik veya elektrik elektronik** mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisat projeleridir.

Proje Onayı...

- **İdare**, yapının özelliğine göre bu projelerden **gerekli olanları ister**. Bina içi elektronik haberleşme tesisatı ile ilgili olarak Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca hazırlanan mevzuata da ayrıca uyulur.

Proje Onayı...

- (9) Bu maddede sayılan projeler ile yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre **ilgili idarece ek 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.
- (10) **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.
- (11) **Mimari proje altı takım halinde, diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde** basılı olarak ve ayrıca elektronik ortamda düzenlenerek ilgili idareye başvurulur.

Proje Onayı...

- (13) Bu projeler ilgili idare tarafından **başvuru tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde incelenir**, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü yapı sahibine ve proje müellifine yazılı olarak ve elektronik ortamda bildirilir. inceleme sonucunda eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir.
- (14) **inceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde**, tüm eksiklik ve yanlışlıkların **gerekçeleri ile birlikte yazılı ve elektronik ortamda** açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlanmak üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur. istenilen tüm belgelerin idaresine eksiksiz sunulması halinde en geç on beş gün içinde ulusal adres veri tabam üzerinden yapı ruhsatı düzenlenmesi zorunludur.

Proje Onayı...

- (15) **Elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında ilgili idareye sunulması zorunlu değildir.**
- Ancak bu projelerin, yapı denetim kuruluşu veya projelerin uygulanmasının denetimine yönelik fenni mesuliyet üstlenen mühendisler tarafından ilgili kurumlara onaylatılarak yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren temel betonu dökülmeden önce ve en fazla otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili idareye verilmesi zorunludur. **Peyzaj projelerinin de ruhsat aşamasında ilgili idareye sunulma zorunluluğu yoktur.** Ancak bu projenin ruhsat onayından sonra bir aylık süre içinde idareye sunulması ve idarece onaylanması zorunludur.

Öneriler...

- **Zemin etüd raporunun mimari projeden önce onaylanması gerekir.** (zemin emniyet katsayısının düşük kaldığı durumlar ve iyileştirmeler!!!)
- **Mimari- betonarme uyumu** (giriş köprüleri, dükkan rampaları, ters kirişler v.b.)
- Kapalı otoparklarda, **mimari proje ile betonarmedeki kolon kesitlerinin aynı olması**(imalat aşamasından sonra otolar sığmıyor)
- **Kazan dairesi ve asansör olan projelerde;** makine mühendisi ile beraber karar verilmesi, sonradan proje değişikliğine gidiliyor.
- **Özellik arz eden projelerde** mimari, statik ve tesisat bütünlüğünün sağlanması.

Belediye Onayı Gerekli mi?..

□ 4708 Uygulama Yönet. (Madde-5-3-c):

«Projelerin ilgili idarece onaylanmasından sonra, yapı ruhsatının yapı denetim kuruluğu ile ilgili bölümünün, kuruluğu temsilen, ortakları veya kuruluğuça yetkili kılınmış inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi veya mimar olan personeli tarafından imzalanmasını sağlar.»
denilmektedir.(Ruhsata imza yetkisi)









Ruhsat aşamasında...

- Ruhsata başvuru aşamasında YiBF;
Ruhsat Bekleyenler'dedir.
- Daha sonra, YiBF'deki bilgiler güncellenip kontrol edilir. Yanlışlık varsa düzeltilir.
- **Şantiye şefi bilgileri kontrol edilir.**(Üzerindeki yapı sayısı ve metrekare kontrolü...)

Ruhsat aşamasında...

- **YİBF'ler;**
- Ruhsat bekleyenler,
- Devir onayı bekleyenler,
- Güncel Yibf'ler,
- Fesihli Yibf'ler..
- **DİKKATT!!!** Bir yapıya birden fazla YİBF alınmaz.... Mükerrer işlemler olabilir. Ruhsat onayını vermeden önce, «YİBF Sorgulama» ekranından kontrol edelim..

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

-  m² cetveli,  toprak hesabı
-  Müteahhitlik Taahhütname (Kendi parseline yapsa bile)
-  İnşaat Sözleşmesi (Müteahh. ile arsa sahipl. arasında noter tas.)
-  Vekaletname (Yapı Denetim yetkilerini unutma!!!)
-  Vergi numarasını internetten sorgula....
-  Şantiye Şefi Taahhütname
- Şantiye Şefi İkametgahı
-  Şantiye Şefi Hizmet Sözleşmesi (Müteahhit mühendis ise gerek yok) Ayrıca, noter şartı aranmaz!!!!!!.....
- Proje müelliflerinin taahhütname
- Numarataj belgesi (Belediye kendisi yapıyor ise; istenmeyecek)

Yapı Mütcaahhidi...

- Yapı Mütcaahhitlerinin Kayıtları ile Şantiye Şefleri Ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelik:
- Madde-5-(7) (Değişik:RG-28/7/2017-30137)
- Yapı mütcaahhidi, yapı sahibi ile yapım sözleşmesi yapmakla yükümlüdür.
- Ayrıca; mütcaahhidin yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesini imzalama şartı kaldırıldı.
- (8) Yapı sahibinin aynı zamanda yapı mütcaahhidi olma koşullarını taşıdığı hallerde, başka bir yapı mütcaahhidi ile sözleşme şartı aranmaz.

İlgi: 25/10/2013 tarihli dilekçeniz

Bakanlığımıza iletilen ilgi dilekçede, bazı belediyeler tarafından inşaat ruhsatı alınması aşamasında müteahhit ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmenin noter onayı olmadan kabul edilmediği belirtilerek belediyelerin bu tutumunun doğru olup olmadığı hususunda bilgi talep edilmektedir.

Öncelikle konunun "istisna (eser) sözleşmesi" ve "arsa payı karşılığı kat yapımı (inşaat) sözleşmesi" olarak iki ayrı şekilde ele alınması gerekmektedir.

Bakanlığımızca, müteahhidin bir ücret karşılığında bir eser meydana getirmeyi borçlandığı istisna (eser) sözleşmelerinde noter tescilli mecburiyeti bulunmadığı, tarafların anlaşmalarının sözleşmenin tamamlanması için yeterli olduğu, ancak arsa sahibinin arsasına ait belli payları müteahhide ve üçüncü kişiye devretme, müteahhidin ise bu pay karşılığında arsa üzerinde bağımsız bölümler yapma ve bu bağımsız bölümlerden arsa sahibinin payına ait olan kısmı devir borcu altına girdiği arsa payı kat karşılığı kat yapımı (inşaat) sözleşmelerinde ise kat irtifakı kurulmamış veya kurulmuş olmasına rağmen bağımsız bölümleri müteahhide devredilmemiş ve inşaatın yapımına karşılık devredilme şartına bağlanmış olması durumunda, sözleşmenin noterlikçe tescilinin yapılmış olmasının yeterli kabul edilemeyeceği, payların devri taahhüdünü ihtiva eden bu tip sözleşmelerin tapu memurunca veya noterlikçe düzenleme şeklinde yapılması gerektiği.

Öte yandan, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standart Tebliği eki TS 8737 Yapı Ruhsatı Formunun Açıklamalar bölümünde, ruhsatın 37 nci ve 38 inci kısımlarına yapı müteahhidi ve yapı sahibinin karşılıklı taahhütlerini içeren noterden onaylı sözleşmenin tarih ve numarasının kaydedileceği belirtilmekle birlikte; Formun açıklamasında yer alan bu ifade ile istisna sözleşmenin kastedildiği, bu sözleşmenin de noterce tescil mecburiyetinin bulunmadığı, doğruluğunu temin bakımından sözleşmenin noterce onaylanması gerektiğinin öngörüldüğü ve tarafların iradesine bağlı olarak istenebileceği yönünde hukuki görüş oluşturulmuştur.

Yukarıda yer verilen açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde; yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında imzalanan istisna (eser) niteliğindeki sözleşmeler ile yapılacak bağımsız bölümlerin karşılığı olan arsa payları tapu ile müteahhide devredilmiş olan arsa payı karşılığı kat yapımı (inşaat) sözleşmelerinin noter tasdikli olması yönünde kanunla getirilmiş bir zorunluluk olmaması sebebiyle, bu taahhütname ve sözleşmelerde noter onayının aranmayacağı, noter tescil ve onayının tarafların isteğine bağlı olarak yapılabileceği.

Kat irtifakı kurulmamış veya kurulmuş olmasına rağmen bağımsız bölümler müteahhide devredilmemiş ve inşaatın yapımına karşılık devredilme şartına bağlı olan arsa payı karşılığı kat yapımı (inşaat) sözleşmelerinde ise, noter tasdikinin gerekli olduğu, sözleşmenin ise tapu memurunca veya noterlikçe düzenlenmesi gerektiği, böyle bir noter tasdikli sözleşme yapılmış olması halinde sözleşme tarihi ve numarasının form ve belgelere yazılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

Madde-4-(4) (Değişik:RG-3/4/2012-28253)

Yapı ruhsatının vizeler bölümüne yapı denetim kuruluşunun denetçilerinin imzaları alındıktan sonra ilgili bölüm idarece incelenir. inceleme neticesinde eksik vize işlemi var ise bunlar yapı denetim kuruluşuna tamamlattırılır. Bunun dışında, hiçbir şekilde vize veya vize anlamına gelecek bir uygulamada bulunulamaz. (4708 Yapı Den. Uygulama Yönet.)

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- Ruhsat için istenen belgeleri tekrar gözden geçirelim...
- **Mevzuatta olmayan evrak var ise çıkaralım..**

Yapı Ruhsatı Belgeler..

- İMAR DURUMU(ÇAP)
- KANAL KATILIM BEDELİ+KANAL KOTU TUTANAĞI
- STABLİZE YOL KEŞİF ÖZETİ
- TOPRAK KAZI HESABI
- M² CETVELİ+ NUMARATAJ BELGESİ
- TAPU TESCİL BELGESİ
- MÜTEAHHİT SİCİL DURUM TAAHHÜTNAMESİ
- VEKALETNAMESLER(NOTER TASDİKLİ)
- ŞANTIYE ŞEFİ SÖZLEŞ.+İKAMETGAH+SİCİL DURUM TAAHHÜTNAMESİ
- HARÇ VE ÜCRETLER
- İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (NOTER TASDİKLİ)
- MÜELLİFLERİN SİCİL DURUM TAAHHÜTNAMESLERİ
- PROJE KONTROL FORMLARI VE PROJE UYGUNLUK YAZILARI
- MÜTEAHHİT SGK NO + YAMBİS+T.C. NO.
- YAPI DENETİM DOSYASI + YETKİLİSİNİN TC KİMLİK + VERGİ NO
- MİMARİ PROJE (6 Takım)
- STATİK PROJESİ VE RAPORU
- SİHHİ TESİSAT PROJESİ
- ELEKTRİK PROJESİ
- DOĞALGAZ PROJESİ (VARSA)
- CEBRİ HAVALANDIRMA PROJESİ (SİĞİNAK VARSA)
- KAT KALORİFER PROJESİ (KALORİFERLİ İSE)
- ASANSOR PROJESİ (ASANSÖR VARSA)
- TELEFON ANKASTRE PROJESİ
- YANGIN PROJELERİ [Belediyeden] Algılama Söndürme Tahliye
- ZEMİN ETÜD RAPORU
- PEYZAJ PROJESİ
- YAPI APLİKASYON PROJESİ

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- **PAİY- Madde-57-**
- (17) 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.**
- **Ancak;** gelişme alanı dışında kalıp daha önce ruhsat düzenlenmemiş ya da bedeli alınmamış parseller bu hükmün dışındadır. Büyükşehir belediyelerince tahsil edilen kanal katılım payı ve yol katılım paylarına ilişkin bilgiler elektronik ortamda kayıt altına alınır ve bu bilgiler belediyelerle paylaşılır.

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- 3194 sayılı imar Kanununun 23. maddesi gereğince ruhsat aşamasında tahsil edilecek olan stabilize yol teknik altyapı bedelini ve kanal katılım bedelini unutmamalım.
- **Cephesine isabet eden yolun birim fiyatını ilgili belediyenin meclisi belirler.**
- **Yol harcamalarına katılma payı:**
- **2464 sayılı Kanun: Madde 86 – (Değişik birinci cümle: 12/11/2012-6360/28 md.)** Belediyelerce veya belediyelere bağlı müesseselerce aşağıdaki şekillerde inşa, tamir ve genişletilmeye tabi tutulan yolların iki tarafında bulunan veya başka bir yola çıkışı olmaması dolayısıyla bu yoldan yararlanan gayrimenkullerin **sahiplerinden meclis kararı ile Yol Harcamalarına Katılma Payı alınabilir.**

Kamu Kurumları için..

- 3194 sayılı Kanuna göre 26. madde proje onayı ruhsat talep yazısı,
- Teknik sorumluluk yazısı,
- Mülkiyet ile ilgili tahsis yazısı(gerekliyor ise)
- Mimari avan projesi(Kamu yapıları dışında avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez..)
- Tapu Tescil Belgesi
- İmar Durumu
- Müteahhit ve Şantiye Şefi Belgeleri
- Numarataj yazısı, m2 cetveli, toprak hesabı...

Kamu Kurumları için..

- **Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat**
- **MADDE 56 – (1)** 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 afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri **Bakanlık taşra teşkilatı olan müdürlüklerce**, Bakanlık adına yürütülür.

Kamu Kurumları için..

- (2) 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.
- (3) 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.**
- (4) **Bu yapılarda kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için** mimari uygulama projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanarak bir nüshasının ilgili idareye iletilmesi zorunludur.

Kamu Kurumları için..

- (5) Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan; karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki trafik ve seyir kuleleri, çekek yeri, iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, katı atık depolama ve transfer tesisleri ile atık ayrıştırma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum 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.

Kamu Kurumları için..

- (10)Yapının kamu adına denetimine ilişkin bütün fenni mesuliyetler mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
- TOKİ ruhsatları problem olabiliyor?

Muafiyetler..

- **3194** sayılı İmar Kanununun **26. maddesine** istinaden ruhsat düzenlemede, sadece bina inşaat harcından,
- **2863** sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu **tescilli yapılar** harç ve ücretlerden,
- **5302** sayılı İl Özel İdaresi Kanunu kapsamındaki yapılar harç ve ücretlerden,
- **5366** sayılı Kanun uyarınca Yenileme Alanlarında her türlü harç ve ücretlerden,

Muafiyetler..

- **TOKİ** yapıları harçlar minimum değerden alınacak, ücretlerden muaftır. (Eğer **775** sayılı yasa kapsamında ise; harç ve ücretlerden muaftır.)
- **6306** sayılı Kanuna istinaden «**riskli yapı**» ilan edilenler de, daha önce ödenen harçların farkı alınır.(**26.04.2016 Resmi Gazete**)
- **5393** sayılı Kanuna (**73. madde**) istinaden, Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.

Muafiyetler..

- **Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar için bina inşaat harcı istisnası uygulaması (29.09.2016 Resmi Gazete- Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği)**
- **MADDE 3 – (1)** 2464 sayılı Kanunun Ek 2 nci maddesinin (d) fıkrasında yapılan değişiklik ile **Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalara** (ilave ve tadiller dahil) bina inşaat harcı istisnası getirilmiştir.
- (2) Bu istisnadan faydalanabilmek için;
 - a) Bina inşaatlarına ilişkin inşaat veya tadilat ruhsatının Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce alınması,
 - b) Bu kapsamdaki bina inşaatlarına (ilave ve tadiller dahil) ilişkin olarak inşaat veya tadilat ruhsatı alınmasında Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye verilmesi gerekmektedir.
- (3) 6728 sayılı Kanunla yapılan değişikliğin yürürlük tarihinden (9/8/2016) önce alınmış ve tamamlama vizesi yapılmamış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında, mezkur tarihten sonra inşa edilecek binalar da (ilave ve tadiller dahil) bu istisnadan faydalanabilecektir. Bu istisnadan faydalanabilmek için inşaat veya tadilat ruhsatı alınmasında Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye verilmesi gerekmektedir.

Muafiyetler..

- **Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen yapı ve tesisler için imar mevzuatı gereğince belediyelerce alınması gereken imar ile ilgili harçlara ilişkin istisna uygulaması**
- **MADDE 4 – (1)** 2464 sayılı Kanununun 80 inci maddesinin ikinci fıkrasında yapılan değişiklik ile **Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen** yapı ve tesisler için imar mevzuatı gereğince belediyelerce alınması gereken imar ile ilgili harçlara ilişkin istisna getirilmiştir. Söz konusu harçlar şunlardır:
 - a) Parselasyon harcı.
 - b) İfraz ve tevhit harcı.
 - c) Plan ve proje tasdik harcı.
 - ç) Zemin açma izni ve toprak hafriyatı harcı.
 - d) Yapı kullanma izni harcı.

Muafiyetler..

- **Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen yapı ve tesisler için imar mevzuatı gereğince belediyelerce alınması gereken imar ile ilgili harçlara ilişkin istisna uygulaması**
- **(2) Bu istisnadan faydalanabilmek için;**
- a) Yapı ve tesislere ilişkin izin, karar veya işlemin Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce alınması veya yapılması,
- b) Bu kapsamda inşa edilecek yapı ve tesislere ilişkin izin, karar veya işlem aşamasında **Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye verilmesi**, gerekmektedir.
- (3) 6728 sayılı Kanunla yapılan değişikliğin yürürlük tarihinden (9/8/2016) önce alınmış ve tamamlama vizesi yapılmamış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında, mezkur tarihten sonra inşa edilecek yapı ve tesisler de bu istisnadan faydalanabilecektir. Bu istisnadan faydalanabilmek için Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye verilmesi gerekmektedir.

Muafiyetler..

- **6306 sayılı Kanun Madde-7:**
- (9) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.
- (10) **Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde,** gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması hâlinde, yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

Muafiyetler..

□ **6306 Uygulama Yönetmeliği madde-16:**

□ (9) Kanun uyarınca:

- a) ilgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alman harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye creti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır.
- b) Riskli alanlarda gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerince, ilgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alman harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.
- c) Uygulama alanındaki mevcut yapıların imar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

Muafiyetler..

- **6306 Uygulama Yönetmeliği madde-16:**
- ç) ilgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılan;
- 1) Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri ve tescili işlemleri,
- 2) Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması işlemi,
- Kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alanındaki yapılarla ilgili olarak; noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğerkurum ve kuruluşlar nezdinde Kanun uyarınca yapılan diğerişlemler hakkında (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

Muafiyetler..

- **6306 Uygulama Yönetmeliği madde-16:**
- d) Alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır.
- 1) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.
- 2) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.
- 3) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.
- 4) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.
- 5) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve intikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.
- **6)(Değişik:RG-27/10/2016-29870) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; 3/5/1985 tarihli ve **3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci ve 23 üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret** ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan **Otopark Yönetmeliği** uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, **belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.****
- 7) Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

Muafiyetler..

- **İstisnalar: 2464 sayılı Kanun:**
- **Ek Madde 2 – (Ek: 21/1/1982 - 2589/1 md.)**
- Aşağıdaki **bina inşaatları bina inşaat harcından müstesnadır.**
- a) inşaat giderleri **genel ve katma bütçeler ile il özel idareleri ve belediye bütçelerinden karşılanan** her türlü binalar,
- b) Hastane, prevantoryum, sanatoryum, dispanser ve benzeri sağlık kuruluşları,
- c) **(Değişik: 1/6/2007-5679/1 md.)** Her türlü fabrika, değirmen, sınai nitelikteki imalathaneler ve tersaneler, organize sanayi bölgelerinde yapılan her türlü bina inşaatı ile sera ve benzeri örtü altı tarım yapılan tesisler, ahır, samanlık, kümes, su ürünleri ve hayvan barınağı ile yemlik gibi yapı ve tesis inşaatı,

Muafiyetler..

- **İstisnalar: 2464 sayılı Kanun:**
- **Ek Madde 2 – (Ek: 21/1/1982 - 2589/1 md.)**
- Aşağıdaki [bina inşaatları bina inşaat harcından müstesnadır.](#)
- d) Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Devlet Planlama Teşkilatınca teşviki karara bağlanmış **otel, motel ve benzeri turistik tesisler,**
- e) Kooperatifler eliyle, ana sözleşmelerine uygun olarak, yapılan **sanayi ve küçük sanat siteleri ile esnaf çarşıları,**
- f) Dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan **ibadethaneler, bunların müstemilatı,**
- g) Karşılık gözetmeksizin Devlete devrolunmak şartıyla inşa edilen **okullar ve öğrenci yurtları,**
-

Muafiyetler..

- **İstisnalar: 2464 sayılı Kanun:**
- **Ek Madde 2 – (Ek: 21/1/1982 - 2589/1 md.)**
- Aşağıdaki bina inşaatları bina inşaat harcından müstesnadır.
- h) Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan ve kullanılmaz hale gelen kişiler tarafından, **afetin vuku bulunduğu tarihten itibaren en geç 5 yıl içinde**, afetin vuku bulunduğu yerlerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar,
- i) Yangın, su basması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlerden zarar görmesi muhtemel yerlerdeki binaların sahipleri tarafından, **afete maruz kalınacağıının yetkili kuruluşlarca tebliğ tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde**, kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar,
- j) Bina inşaat harcı ödemek veya istisnadan yararlanmak suretiyle inşaat ruhsatı alınmış olup da imar Kanununun 10 uncu maddesi gereğince, ruhsatları yenilenen binalar.

Muafiyetler..

- **2464 sayılı Kanun:**
- **Madde-80:Değişik: 18/5/1987 - 3365/2 md.)**
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Hükümleri uyarınca yapılan yapı ve tesisler ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında inşa edilecek sera ve benzeri örtü altı tarım faaliyetinde kullanılmak üzere inşa edilen tesisler, ahır, samanlık, kümes ve hayvan barınakları ile yemlik gibi yapı ve tesisler 5302 sayılı il Özel idaresi Kanunu uyarınca alınacak ücretler ile Bina İnşaat Harcı dahil yukarıda sayılan Harçlardan müstesnadır.
- **Organize Sanayi Bölgeleri ile Sanayi ve Küçük Sanat Sitelerinde yapılan Yapı ve Tesisler Bina İnşaat Harcı ve Yapı Kullanma izni Harcından müstesnadır.**

Muafiyetler..

**"T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelir İdaresi Başkanlığı**

SAYI :B.07.1.GIB.0.66/6609-601
KONU:

18.6.2008 61131

**VALLİÇİNE
(Defterdarlık: Gelir Müdürlüğü)**

İlgi: 13.05.2008 tarihli ve B.07.4.DEF.0.71.GEL.10/2018 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ekinde yer alan ve Defterdarlığımızca Emniyet Müdürlüğü adına tayin edilen 30/04/2008 tarihli ve B.07.4.DEF.0.71.GEL.10/1769 sayılı özgelge incelemiş ve aşağıda belirtilen hususların açıklanmasına gerek duyulmuştur.

Bilindiği üzere, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1 inci maddesinde; "Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil) inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek madde 6' da yer alan tarifde gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabidir." hükmü yer almakta ve bina inşaat harcına ilişkin istisna hükümlerini düzenleyen Ek 2 nci maddesinin (a) fıkrası ile inşaat giderleri genel ve katma bütçeler ile il özel idareleri ve belediye bütçelerinden karşılanan her türlü binalar, bina inşaat harcından istisna tutulmuştur.

Aynı Kanunun imarla ilgili harçlara ilişkin hükümleri düzenleyen 80 inci maddesinde;

"İmar mevzuatı gereğince aşağıda belirtilen harçlar belediyece tahsil olunur.

a) Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde İmar Kanununa göre ilk kez yapılan veya istek üzerine gerçekleştirilen müteakip parselasyon işlemleri "Parselasyon Harcına" (teşvik belgesini hazırlayan organize sanayi bölgeleri hariç olmak üzere),

b) Verilecek ifraz ve tevhit kararları "İfraz ve Tevhit Harcına",

c) Proje tasdik işlemleri "Plan ve Proje Tasdik Harcına",

d) Zemin ve yol kanal açma izni verilmesi, yapım ve yıkım artığı malzeme ile toprak kazısının taşınması için belediyelerce yer gösterilmesi ve bu yerlerin tesviyesi "Zemin Açma İzni ve Toprak Hafriyatı Harcına",

f) Yapı kullanma izni verilmesi işleri "Yapı Kullanma İzni Harcına" tabidir.

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Hükümleri uyarınca yapılan yapı ve tesisler ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında inşa edilecek sera ve benzeri örtü altı tarım faaliyetinde kullanılmak üzere inşa edilen tesisler, ahır, samanlık, kümes ve hayvan barınakları ile emlik gibi yayı ve tesisler 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu uyarınca alınacak ücretler ile Bina İnşaat Harcı dahil yukarıda sayılan Harçlardan müstesnadır.

Organize Sanayi Bölgeleri ile Sanayi ve Küçük Sanat Sitelerinde yapılan Yapı ve Tesisler Bina İnşaat Harcı ve Yapı Kullanma İzni Harcından müstesnadır. "

hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hükümlere göre, Emniyet Genel Müdürlüğüne tahsisli olarak olan Polis Meslek Yüksek Okulu inşaatının;

-bina inşaat harcından istisna tutulması;

-Kanunun 80 inci maddesinde genel bütçeli idareler için herhangi bir istisna hükmü bulunmadığından, imarla ilgili yazının ilgili belediyeye ödenmesi,

Gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim."

ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 19/01/2016 tarihli ve 1375 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda, 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi ile Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesi gereği yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununa göre kamu kurum ve kuruluşlarının hangi harçlardan muaf tutulacağı hususunda Başkanlığımız görtüşü sorulmaktadır.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1 inci maddesinde, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatının (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek 6 ncı maddede yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabi olduğu, Ek 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde ise inşaat giderleri genel ve katma bütçeler ile il özel idareleri ve belediye bütçelerinden karşılanan her türlü bina inşaatının, bina inşaat harcından istisna olacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 80 inci maddesinde, "İmar mevzuatı gereğince aşağıda belirtilen harçlar belediyece tahsil olunur.

a) Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde İmar Kanununa göre ilk kez yapılan veya istek üzerine gerçekleştirilen müteakip parselasyon işlemleri "Parselasyon Harcına" (teşvik belgesini haiz organize sanayi bölgeleri hariç olmak üzere),

b) Verilecek ifraz ve tevhit kararları "İfraz ve Tevhit Harcına",

c) Proje tasdik işlemleri "Plan ve Proje Tasdik Harcına",

d) Zemin ve yol kanal açma izni verilmesi, yapım ve yıkım artığı malzeme ile toprak kazısının taşınması için belediyelerce yer gösterilmesi ve bu yerlerin tesviyesi "Zemin Açma İzni ve Toprak Hafriyatı Harcına",

....

f) Yapı kullanma izni verilmesi işlemi "Yapı Kullanma İzni Harcına" tabidir.

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Hükümleri uyarınca yapılan yapı ve tesisler ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında inşa edilecek sera ve benzeri örtü altı tarım faaliyetinde

Muafiyetler..

kullanılmak üzere inşa edilen tesisler, ahır, samanlık, kimes ve hayvan barınakları ile yemlik gibi yapı ve tesisler 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu uyarınca alınacak ücretler ile Bina İnşaat Harcı dahil yukarıda sayılan Harçlardan müstesnadır.

Organize Sanayi Bölgeleri ile Sanayi ve Küçük Sanat Sitelerinde yapılan Yapı ve tesisler Bina İnşaat Harcı ve Yapı Kullanma İzni Harcından müstesnadır." hükmü yer almakta olup bu hükümde genel ve katma bütçeli idarelere yönelik bir istisna hükmüne yer verilmemiştir. Ayrıca, 84 üncü maddesinde imarla ilgili harçlara ilişkin tarifeler, ticaret ve konut bölgeleri için tespit edilmiş bulunmaktadır.

Bu itibarla, kamu kurum ve kuruluşlarınca yaptırılan inşaatların giderlerinin genel ve katma (özel) bütçeler ile il özel idareleri ve belediye bütçelerinden karşılanması halinde bina inşaat harcından istisna tutulması aksi halde ise istisna tutulmaması gerekmektedir.

Öte yandan, ticaret ve konut bölgeleri içinde kalan alanlarda imar uygulamalarına ilişkin işlem yapılması halinde, 2464 sayılı Kanununun 80 inci maddesinde yer alan imarla ilgili harçların alınması, ticaret ve konut bölgeleri dışında kalan alanlarda imar uygulamalarına ilişkin işlem yapılması halinde ise imarla ilgili harçların alınmaması gerekmektedir.

Ancak özel kanunlarda kamu kurum ve kuruluşlarına ilişkin olarak bir istisna veya muafiyet hükmü bulunması halinde özel kanun hükümlerinin uygulanacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Sadık DEMİRBAŞ
Başkan a.
Gelir İdaresi Grup Başkanı

Kamu Kurumları için..

- (24) 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 yükümlülöklere tâbi değildir. (PAİY-Madde-57)

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- **16.12.2010 Tarihli Resmi Gazete yayımı ile; 01.01.2012 Tarihi itibariyle; Yapı Müteahhitlerinin ve Çalıştırdığı Ustaların Yetki Belgeleri Olacak...**
- **Ayrıca; 27.12.2014 tarih 29218 sayılı R.G. Tebliğ.... Yapı Müteahhitlerinin Yetki Belgesi Numaralarının iptal Edilmesi ile Şantiye Şefleri Hakkında Yapılacak İşlemlere İlişkin Usul Ve Esaslara Dair Tebliğ....**
- **Mimar veya mühendis ünvanlı şantiye şeflerinin aynı anda üslenebileceği işlerin toplamı 30.000m2 yi geçemez. Ancak yapım işinin tek ruhsata bağlı veya toplu yapı niteliğinde olması halinde 30.000m2 yi geçmeme şartı aranmaz. Şantiye şefi, görev yaptığı ilin sınırları dışında başka bir ilde görev üstlenemez ve bu Yönetmelikte belirtilen toplam m2 sınırları aşılmamak kaydıyla aynı anda en fazla beş ayrı yapım işinin şantiye şefliğini üstlenebilir.**

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- **Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları ile Şantiye Şefleri Ve Yetki Belgesi Ustalar Hakkında Yönetmelik;**
- **Madde-10:**
- **(10) Şantiye şefinin yapım işine dair görevi, yapı ruhsatının alınmasından itibaren başlayıp yapı kullanma izin belgesinin alınması ile son bulur.**
- ~~(11) Şantiye şefi görev aldığı yapım işine dair yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesini imzalamakla yükümlüdür.~~
- **(28.07.2017 RG. imza zorunluluğu kaldırıldı.)**
- **Ayrıca, bir parselde birden fazla yapı olması durumunda, bütün yapılar tek bir yapı olarak kabul edilir.**

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- **Müteahhitlik Yetki Belgesi ile ilgili,**
- **Madde-5- (2)** Tek parselde bir bodrum katı dışında en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı **500 m2 yi geçmeyen** yapıların, yapı müteahhitliği ile ilgili olarak mevzuatta öngörülen bütün sorumluluklar yapı sahibince üstlenmek kaydıyla, **ayrıca müteahhit ve şantiye şefi bulunması şartı aranmaz.****(Burada YDS sistemi ŞANTIYE ŞEFİ İSTİYORRR???)**
- Ancak sadece o yapım işinde kullanılmak ve **beş yıl içinde bir defaya ve tek bir yapıya mahsus olmak üzere, yapı sahibine geçici olarak yetki belgesi numarası verilir.**

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- m² cetveli
- YiBF
- Yapı Ruhsatı

Toplam inşaat alanı aynı olmak zorundadır.

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- Harç ve Ücretler...
- 2464 sayılı Belediye Gelirler Kanunu'na göre;
- Harçlar(Bakanlar Kurulu Tarafından):
- Bina inşaat Harcı,
- Plan ve Proje Tasdik Harcı,
- Zemin Açma izni ve Toprak Hafriyatı Harcı,
- Ücretler(Belediye Meclisleri Tarafından):
- 2464 sayılı Kanunun **Madde-97'**ye göre, Belediye meclisleri ücretin adını ve tarifesini belirler.. Harç ile aynı ad altında ücret alınmaz..

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- Harç ve Ücretler...
- 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. Maddesinin f bendinde; “Kanunlarda vergi, resim, harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı hizmetler için uygulanacak ücret tarifesini belirlemek.”

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- **Belediyelerin gruplara ayrılması:**
- **Madde 95** – Belediyeler, nüfusları ile ekonomik ve sosyal gelişme durumlarına göre Maliye Bakanlığı ile Devlet Planlama Teşkilatının(Kalkınma Bakanlığı'nın) görüşü alınarak İçişleri Bakanlığınca beş gruba ayrılır ve Resmi Gazete'de ilan olunur.(2464 Sayılı Kanun)

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- **Belediyelerin gruplara ayrılması:**
- **Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği(16.09.2011-28056 Resmi Gazete)**
- **Madde-2:(1) Nüfusları ile sosyal ve ekonomik gelişme durumlarına göre, belediyeler aşağıdaki gruplara ayrılmıştır:**
- a) Nüfusu 100.001 ve yukarı olan belediyeler **1. grup,**
- b) Nüfusu 50.001 - 100.000 arasında olan belediyeler ile nüfusu 50.001 den aşağı da olsa il merkezi belediyeleri **2. grup,**
- c) Nüfusu 20.001 - 50.000 arasında olan belediyeler **3. grup,**
- ç) Nüfusu 5.001 - 20.000 arasında olan belediyeler **4. grup,**
- d) Nüfusu 5.000 den aşağı olan belediyeler **5. grup.**

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

□

□ BİNA İNŞAAT HARCİ

□

□ 1-KONUT İÇİN

□

İnşaat Alanı	Belediye Grubu				
	1	2	3	4	5
a) 100 m ² ye kadar	0,75	0,70	0,65	0,60	0,50
b) 101 – 120 m ²	1,5	1,40	1,35	1,20	1
c) 121 – 150 m ²	2,25	2	1,90	1,75	1,5
d) 151 – 200 m ²	3	2,75	2,50	2,25	2
e) 200 m ² den yukarı	3,75	3,50	3	2,75	2,50

□

□

□ 2-İŞYERİ İÇİN

□

İnşaat Alanı	Belediye Grubu				
	1	2	3	4	5
a) 25 m ² ye kadar	3	2,75	2,50	2,25	2
b) 26 – 50 m ²	4,5	4	3,75	3,5	3
c) 51 – 100 m ²	6	5,5	5	4,5	4
d) 100 m ² den yukarı	7,5	7	6	5,5	5

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- **BiNA İNŞAAT HARCİ:**
- **Konut inşaatlarında inşaat alanının tespitinde, sığınak, merdiven sahanlığı, müşterek garaj, depo, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden gelen paylar ile kömürlükler **hariç tutulur,** özel garaj ve özel depo gibi müştemilat dahil edilir.**
- **İşyeri inşaatlarında, inşaat alanına müştemilat ve ortak yerlerden gelen hisselerin **tümü dahildir.****
- **Matrahın hesaplanmasında **metrekare kesirleri atılır.****
- **(2464 sayılı yasa Ek Madde-4)**

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

		Ticaret	Konut
1	Plan ve proje tasdik harcı (beher inşaat m ² için)	0.12	0.09
2	" " " "	0.11	0.08
3	" " " "	0.10	0.07
4	" " " "	0.09	0.06
5	" " " "	0.08	0.05

Zemin açma izni ve toprak hafriyatı harcı

	<u>Ticaret</u>	<u>Konut</u>
1 Toprak (Beher metreküp için)	0.35	0.30
2 Toprak (Beher metreküp için)	0.31	0.26
3 Toprak (Beher metreküp için)	0.27	0.22
4 Toprak (Beher metreküp İçin)	0.23	0.18
5 Toprak (Beher metreküp için)	0.19	0.15

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

- Yapı Denetim %20'lik makbuzu (**Mal Müd. makbuzu**),
- Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi,
 - Yapı sahiplerinin vekaletleri (4708 sayılı Kanun yetkilerine dikkat !!!!) Müteahhit vekil olamaz, vekil tayin edemez.
 - **(4708 Kanun Madde:2: Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez.)**
- Yapı Denetim taahhütnamesi,
 - Projelerin genel kontrolü,(YİBF'deki denetçilerin imza kontrolü), Denetçilerin ikametgahı ve imza sirküleri
 - Yapı Denetim izin belgesi

YAPI DENETİM DOSYASINDA OLMASI GEREKEN EVRAKLAR

1	YAPI DENETİM MAKBUZU
2	YAPI DENETİM SÖZLEŞMESİ
3	YAPI SAHİPLERİNİN VEKALETLERİ (FOTOKOPİ)
4	YİBF BELGESİ (1 ADAET)
5	YAPI DENETİM TAAHHÜTNAMESİ (1 ADET)
6	YAPI DENETÇİLERİNİN VE YARDIMCI KONTROLLERİN İKAMETGAHI
7	YAPI DENETİM İZİN BELGESİ
8	YAPI DENETÇİLERİNİN İMZA SİRKÜLERİ FOTOKOPİSİ
9	TAPU TESCİL BELGESİ FOTOKOPİSİ
10	MÜTEAHHİT TAAHHÜTNAMESİ FOTOKOPİSİ
11	İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ FOTOKOPİSİ
12	ŞANTIYE ŞEFİ SÖZLEŞMESİ (FOTOKOPİ)
13	ŞANTIYE ŞEFİ TAAHHÜTNAMESİ (FOTOKOPİ)
14	ŞANTIYE ŞEFİ İMZA SİRKÜSÜ (FOTOKOPİ)
15	ŞANTIYE ŞEFİ İKAMETGAHI (FOTOKOPİ)

ANA DOSYADA OLMASI GEREKEN PROJELER

1	YAPI APLİKASYON PROJESİ
2	DOĞALGAZ PROJESİ (EĞER İSTENİYORSA) «1 AY SONRA GELEBİLİR»
3	MİMARİ PROJE 6 TAKIM (MİMAR)
4	YANGIN TAHLİYE PROJESİ (MİMAR)
5	YANGIN SÖNDÜRME PROJESİ (MAK. MÜH.)
6	YANGIN ALGILAMA PROJESİ (ELK. MÜH.)
7	PEYZAJ PROJESİ (P. MİMARİ) « 1 AY SONRA GELEBİLİR»
8	BETONARME PROJESİ (İNŞ. MÜH.)
9	ZEMİN ETÜT RAPORU (JEO. MÜH.)
10	ISI YALITIM HESAPLARI (KESİT KONTROL)
11	SIHHİ TESİSAT PROJESİ (MAK. MÜH.)
12	CEBRİ HAVALANDIRMA PROJESİ (VARSA) (MAK. MÜH.)
13	KALORİFER TESİSATI PROJESİ (VARSA) (MAK. MÜH.)
14	ASANSÖR AVAN PROJESİ (VARSA) (MAK. MÜH.)
15	TELEFON ANKASTRE PROJESİ (ELK. MÜH.) «1 AY SONRA GELEBİLİR»
16	ELEKTRİK TESİSATI PROJESİ (ELK. –ELEKT. MÜH.) «1 AY SONRA GELEBİLİR»

ELEKTRİK PROJESİ İÇİN TAAHHÜTNAME VERİLMİŞ İSE RUHSATIN ARKASINDA DİĞER HUSUSLAR KISMINA;

«Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57.Maddesinin 15. bendi gereğince; Elektrik, Telefon, Doğalgaz ve Peyzaj Projeleri için Taahhütname Alınmıştır.» olarak yazalım..

Eğer Elektrik Projesi için taahhüt alınmış ise, ruhsatın ön yüzündeki proje tarihi kısmı boş geçilir.

YAPI APLİKASYON PROJESİ;

Parsele ait **aplikasyon krokisine dayanılarak** ve **vaziyet planına göre** yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise; bu yönetmelikte belirlenen **yapı yaklaşma mesafeleri**, yapı projelerine göre köşe koordinatları ve röper noktaları ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi

- **Madde-21 – (1)** Kanun kapsamına giren yapıların sahipleri, yapının uygulama projeleri bitirildikten sonra bir yapı denetim kuruluşu **ile ek-6'da gösterilen form-4'e uygun bir hizmet sözleşmesi akdederek,** bir suretini ruhsat işlemlerini başlatmak üzere **ek-5'de gösterilen form-3'e uygun taahhütname** ekinde ilgili idareye sunar.
(2) ilgili idareler, **sözleşmelerde tarafların imzalarını aramak zorunda olup,** imzaları tamam olmayan sözleşmelere göre ruhsat başvurusunda bulunulmasına müsaade etmez.

Sözleşme süresi

- **Madde-22 – (1)** Yapı denetimi hizmetinin süresi, sözleşmenin imzalandığı tarihten denetlenen yapı için yapı kullanma izninin alındığı tarihe kadar geçen süredir. **Bu süre, yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen yapım sözleşmesinin süresinden az olamaz. ÖNEMLİ....**

Yapı Ruhsatı Aşamasında..

Sözleşmenin sona ermesine ilişkin esaslar

- **Madde-23 – (1)** Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde inşaata başlanmadığı veya başladığı halde, başlama müddeti ile birlikte beş yıl içinde yapı bitirilemediği ve bu süre içerisinde ruhsat yenilenmediği takdirde, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilen sözleşme başkaca bir bildirim gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erer. Bu durumdaki işler için ilgili idare tarafından onaylanmış seviye tespiti Yapı Denetim Komisyonuna gönderilir. **Söz konusu işin inşaat alanı, yapı denetim kuruluşu ile birlikte, denetçi mimar ve mühendisleri ile kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanlarının sorumluluğu altında bulunan inşaat alanından minha edilir.** Yapı sahibi, önceki yapı denetim kuruluşu ile yeniden sözleşme akdederek işe devam edebileceği gibi, başka bir yapı denetim kuruluşu ile de sözleşme akdedip işe devam edebilir.

Dikkat Edelimmm..

- Köşebaşı parsellerde numarataja dikkat edelim..
- **Seçilmeyen eklenmeyen** bağımsız bölüm olur ise; ruhsat yanlış olur. Ruhsatın arkasında ~~«diğerler»~~ kısmından kaç bağımsız bölüm seçtiğimizi kontrol edelim. **(MAKS'ta bu kısmı kaldırdılar) Kapıcı daireleri bağımsız bölüm değildir. MAKS'ta kapıcı daireleri (K) olarak ekleniyor.**
- İskan aşamasında seçilen bağımsız bölüm sayısına dikkat edelim. **Yoksa, iskanı düzenlenmeyen bağımsız bölüm olabilir.**
- Tadilat ruhsatlarında, **tadilattan hangi bağımsız bölümler etkileniyorsa, sistemden o bağımsız bölümleri seçeceğiz.. Ruhsattaki; 7-50-51 ve 52. bölümlere dikkat..**
- MAKS'ta onaylanmayan belgeniz kalmasın....

Dikkat Edelimmm..

- Yenileme, yeniden ve isim değişikliği ruhsatları **yapının tamamına** düzenlenir.
- Kısmi iskanlardan sonra, **son bağımsız bölüme iskan verirken bütün bağımsız bölümleri içeren iskan** düzenlenmesi gerekir. Burada MAKS üzerinde son bağımsız bölüme kısmi iskan verebilme imkanı yoktur.
- Tadilat ve ilave gibi ruhsatlarda, **eklenecek veya çıkarılacak bağımsız bölüm veya ortak alanlar,** numarataj personeli tarafından değil, **ruhsat personeli tarafından ruhsata işlenir.**
- Vakıf ve Dernekler **YAMBİS** numarası alamıyor.
- **F** alanında (50,51 ve 52) **«Dosyadan Ekle»** kısmını kullanalım.

Dikkat Edelimmm..

- PAiY- Madde-55-(12)
- Bir parselde ruhsatsız yapı bulunması halinde, bu yapı ruhsata bağlanmadan ya da yıkılmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez.

Yapı Ruhsatı Verildikten Sonra..

- **Dikkat!!!!** Yapı ruhsatını **MAKS** ve **YDS** üzerinden **ONAYLAMAYI** unutma!!!!
- Şantiye şefinin metrekaresine **DiKKAT!!!!** (YDS'den **iSTATiSTiKLER** ve **YİBF işLEMLERİ** kısmından kontrol edebilirsiniz)
- (Öneri Olarak) **Yapı ruhsatlarını ilgili kurumlara** (Gelir İdaresi Başkanlığı hariç) **her ayın ilk haftası içinde göndermeyi unutma!!!!** **08.09.2013 (PATİY)** **yönetmelikten çıkarıldı.**
- **SGK ya göndermeyi unutma!!!!**

Yapı Ruhsatı Verildikten Sonra..

- **5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu:**
- **Madde-11.** Valilikler, belediyeler ve ruhsat vermeye yetkili diğer kamu ve özel hukuk tüzel kişileri, yapı ruhsatı ve diğer tüm ruhsat veya ruhsat niteliği taşıyan işlemlerine ilişkin bilgi ve belgeler ile varsa bunların verilmesine esas olan istihdama ilişkin bilgileri, verildiği tarihten itibaren bir ay içinde Kuruma bildirmekle yükümlüdürler.
- Bu maddede belirtilen yükümlülükleri yerine getirmeyenler hakkında, 102 nci maddenin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca **idarî para cezası uygulanır.** İdarî para cezası uygulanması, bu yükümlülüklerin yerine getirilmesine engel teşkil etmez.

Yapı Ruhsatı Verildikten Sonra..

- **Yapı ruhsatı YDS'den onaylandıktan sonra YiBF;**
- **GÜNCEL YiBF'lere geçer...**

Ruhsat Geçerlilik Suresi...

Ruhsat alındıktan sonra;

- **2 yıl içinde başlanmalı**
- **5 yıl içinde bitirilmelidir.**
- **Eğer 5 yıl içinde bitmiyor ise; ruhsat yenilenmelidir.**
- **ilk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. (Plan. Alan. İmar Yönet. Madde-54-6)**

MAKS Ana Ekranda...

The screenshot displays the MAKS web application interface. The browser address bar shows the URL <https://makstest.nvi.gov.tr/yetkiliidare>. The user is logged in as **AGAH AKSU**. The interface features a navigation menu with options like **Yapı Belgeleri Yönetim**, **Yapı Ruhsat Belgesi**, **Yapı Kullanım İzin Belgesi**, **Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu**, **Yardım**, and **Sıkça Sorulan Sorular**. A search bar labeled **Hızlı Arama** includes fields for **Bülten No:** and **Başvuru No:**, with **Git** and **Başvuru Oluştur** buttons. A sidebar on the left lists filter categories: **Devam Eden Başvurular**, **Onay Bekleyenler**, **Onaylananlar**, **Numarataj Onaylananlar**, **Süresi Dolanlar**, and **İptal Edilenler**. The main content area is a table with columns **Başvuru No**, **Başvuru Tarihi**, **Başvuran**, and **Veriliş Amacı**. The table is currently empty. The footer shows **Page 1 of 1** and the system date/time **08:52 31.10.2014**.

MAKS Ana Ekranda...

1. Devam Eden Başvurular

Zorunlu Belgesi Tamamlananlar

Belge Düzenleme Sürecinde Olanlar

2. Onay Bekleyenler

Bülten No Ataması Bekleyenler

Onay Kodu Ataması Bekleyenler(Dikkat edelim)

3. Onaylananlar

inşaatı Başlamayanlar

inşaatı Başlayanlar (İşyeri Teslim Tutanağı Onaylanan)

Tamamlananlar (Yapı Kullanma İzin Belgesini Alanlar)

4. Süresi Dolanlar

inşaatı Başlama Süresi Dolanlar (2 yıl)

inşaatı Bitirme Süresi Dolanlar (5 yıl)

5. İptal Edilenler

Onay Kaldırma İşlemleri....

- **MAKS** sisteminde onay kaldırma işlemi bulunmamaktadır. **Direkt olarak ruhsat iptali yapılıp, niçin iptal ediliyorsa** sebebi yazılır. Daha sonra, ilgili tüm kurumlara yazı ile bildirimde bulunulur.

Yapı Ruhsatı Verildikten Sonra..

- ❏ İşin başlanmasını müteakiben **3(üç) gün içerisinde işyeri teslim tutanağı** düzenlenir.
- ❏ Yapı ruhsatı verildikten sonra, yapı denetim tarafından talep edilmesi halinde, **%10'luk kısmın hakedişi** ödenir. **(Belediye - Mal Müdürlüğü)**
- ❏ Daha sonra seviyesine göre yapı denetim hizmet bedelleri yapı sahipleri tarafından, ilgili hesaba **(Mal Müdürlüğü hesabına)** yatırıldıktan sonra, hakedişleri ödenir. **(4708 Uygulama Yönetmeliği madde 25,26,27, 28,29).**

Yapı Ruhsatı Verildikten Sonra..

- **Dikkattt...**
- Hakedişlerde, %3 ilgili idare payı ile %3 Bakanlık payına dikkat edelim. Her hakedişte ayrı ayrı hesaplanması gerekir.
- Tamamının faturası, yapı denetim firması tarafından kesilir. (%3'ler ve KDV'si dahil)
- **Yıl sonu seviye tespitlerini sıkı takip edelim.**

Yanan Yıkılan Yapılar Formu...

Yanan yıkılan yapılar formu... 26.04.2016 Resmi Gazete standart değişti.

YANAN ve YIKILAN YAPILAR FORMU										134816
1. Formu veren kurum: ALTINDAĞ BELEDİYESİ										
2. Yanan / yıkılan yapının adresi: Adres: ALINDAĞ										
3. İlçe: ALINDAĞ										
4. İlçe: ALTINDAĞ BELEDİYESİ										
5. Mahalle: FERİDUN ÇELİK										
6. Mahalle telefon no: 57										
7. Milyonluk, binlik, caddelik, sokak no: 1500 CAD										
8. Cadde/ulusal telefon no: 10										
9. Site no: Mavi: 41										
10. Dağıtım numarası: 2304										
11. Formun yapıldığı tarih: 14										
12. Yıkılan yapı türü: 14										
13. Yıkılan yapı türü: 14										
14. Yıkılan yapı türü: 14										
15. Yıkılan yapı türü: 14										
16. Yıkılan yapı türü: 14										
17. Yıkılan yapı türü: 14										
18. Yıkılan yapı türü: 14										
19. Yıkılan yapı türü: 14										
20. Yıkılan yapı türü: 14										
21. Yıkılan yapı türü: 14										
22. Yıkılan yapı türü: 14										
23. Yıkılan yapı türü: 14										
24. Yıkılan yapı türü: 14										
25. Yıkılan yapı türü: 14										
26. Yıkılan yapı türü: 14										
27. Yıkılan yapı türü: 14										
28. Yıkılan yapı türü: 14										
29. Yıkılan yapı türü: 14										
30. Yıkılan yapı türü: 14										
31. Yıkılan yapı türü: 14										
32. Yıkılan yapı türü: 14										
33. Yıkılan yapı türü: 14										
34. Yıkılan yapı türü: 14										
35. Yıkılan yapı türü: 14										
36. Yıkılan yapı türü: 14										
37. Yıkılan yapı türü: 14										
38. Yıkılan yapı türü: 14										
39. Yıkılan yapı türü: 14										
40. Yıkılan yapı türü: 14										
41. Yıkılan yapı türü: 14										
42. Yıkılan yapı türü: 14										
43. Yıkılan yapı türü: 14										
44. Yıkılan yapı türü: 14										
45. Yıkılan yapı türü: 14										
46. Yıkılan yapı türü: 14										
47. Yıkılan yapı türü: 14										
48. Yıkılan yapı türü: 14										
49. Yıkılan yapı türü: 14										
50. Yıkılan yapı türü: 14										
51. Yıkılan yapı türü: 14										
52. Yıkılan yapı türü: 14										
53. Yıkılan yapı türü: 14										
54. Yıkılan yapı türü: 14										
55. Yıkılan yapı türü: 14										
56. Yıkılan yapı türü: 14										
57. Yıkılan yapı türü: 14										
58. Yıkılan yapı türü: 14										
59. Yıkılan yapı türü: 14										
60. Yıkılan yapı türü: 14										
61. Yıkılan yapı türü: 14										
62. Yıkılan yapı türü: 14										
63. Yıkılan yapı türü: 14										
64. Yıkılan yapı türü: 14										
65. Yıkılan yapı türü: 14										
66. Yıkılan yapı türü: 14										
67. Yıkılan yapı türü: 14										
68. Yıkılan yapı türü: 14										
69. Yıkılan yapı türü: 14										
70. Yıkılan yapı türü: 14										
71. Yıkılan yapı türü: 14										
72. Yıkılan yapı türü: 14										
73. Yıkılan yapı türü: 14										
74. Yıkılan yapı türü: 14										
75. Yıkılan yapı türü: 14										
76. Yıkılan yapı türü: 14										
77. Yıkılan yapı türü: 14										
78. Yıkılan yapı türü: 14										
79. Yıkılan yapı türü: 14										
80. Yıkılan yapı türü: 14										
81. Yıkılan yapı türü: 14										
82. Yıkılan yapı türü: 14										
83. Yıkılan yapı türü: 14										
84. Yıkılan yapı türü: 14										
85. Yıkılan yapı türü: 14										
86. Yıkılan yapı türü: 14										
87. Yıkılan yapı türü: 14										
88. Yıkılan yapı türü: 14										
89. Yıkılan yapı türü: 14										
90. Yıkılan yapı türü: 14										
91. Yıkılan yapı türü: 14										
92. Yıkılan yapı türü: 14										
93. Yıkılan yapı türü: 14										
94. Yıkılan yapı türü: 14										
95. Yıkılan yapı türü: 14										
96. Yıkılan yapı türü: 14										
97. Yıkılan yapı türü: 14										
98. Yıkılan yapı türü: 14										
99. Yıkılan yapı türü: 14										
100. Yıkılan yapı türü: 14										

Şantiye Binaları...

- **Şantiye binaları:**
- **PAİY-Madde-63 - (1)** Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir. Şantiye binaları, yapı ruhsatı alınan parsellerde yapılır. **Şantiye binası için ayrıca yapı ruhsat aranmaz.** Ancak şantiye binasının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için, şantiye binasına plan ve mevzuat kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi şarttır. **Aksi halde şantiye binası yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez.**

Kazı izni...

- **Kazı izni:**
- Özellik arz eden yapılarda **inşaat ruhsatı verilmeden önce** mal sahiplerinin talebi üzerine **ilgili idarenin uygun görüşü** üzerine mimari proje onayı ile zemin etüdü raporuna göre kazı durumu, miktarı ve güvenlik önlemleri belirtilmek suretiyle verilen izni,

Kazı izni...

- **PAİY-Madde-59-(3)**
- Yapı ruhsatı başvurusu yapılan bir parselde, **mimari projenin ilgili idaresince onaylanmasını müteakip**, fenni mesul ve iş güvenliği sorumluluğunun üstlenilmesi, uygulamaların şantiye şefi tarafından yürütülmesi, yapı sahibi ve müteahhidi tarafından yapı ruhsatı alınmadan **yapının inşasına başlamayacağına dair noter taahhütnamesi verilmesi kaydıyla**, ruhsatı veren idarenin uygun görüşü ile **kazı izni verilebilir**.
- Bu iznin verilebilmesi için sorumluluğun üstlenildiğine dair hususun da fenni mesul ve şantiye şefi taahhütname ve sözleşmelerinde yer alması zorunludur. **Ancak, kazı sahasında kazık, palplanş, istinat duvarı ve benzeri uygulamaların olması durumunda, bu yapıların projelerinin onaylanması ve ruhsatlandırılması zorunludur.**

İskan Aşamasında..

- **Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar:**
- **PAİY-MADDE 65:**
- **(1)** Yapı kullanma izinlerine ilişkin başvurularda, başvuru sahibinin dilekçesi veya idare tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğuna, uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığına ve yapının kullanılmasında fen ve sağlık bakımından mahsur görülmediğine ilişkin fenni mesul veya yapı denetim kuruluşu raporları ile birlikte **enerji kimlik belgesi ve yapının fotoğrafları** dışında herhangi bir belge istenmez.

İskan Aşamasında..

- **Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar:**
- **(7)** Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece, birinci fıkrada belirtilenler haricinde başvuru sahibinden; kullanılan malzemenin irsaliye ve faturası, doğalgaz uygunluk belgesi, yangın güvenlik (itfaiye) raporu, sığınak raporu, emlak alım vergisi ve 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 de istenmez.**

İskan Aşamasında..

- İş bitirme tutanağı onaylanır.
- (YDS üzerinden son hakediş işlemleri sistemde onaylandıktan sonra, iş bitirme tutanağı onaylanır. Bu işlem iskandan önce yapılır !!!!!!!)
- Gerekli olan belgelerin tamamlanmasından sonra **yapı kullanma izin belgesi (iskan)** düzenlenir.

İskan Aşamasında..

- **İş bitirme tutanağı:** inşaatın kısmen veya tamamen fen ve sanat kurallarına, ruhsata ve eklerine, ilgili standartlara, teknik şartnamelere ve diğer mevzuata uygun olarak tamamlandığını göstermek üzere yapı denetim kuruluşu tarafından tanzim ve ilgili idaresi tarafından tasdik edilen tutanağı,

İş Bitirme Tutanağı Ekleri..



Enerji kimlik kartı, (Mevcut Binalar (01.01.2011 tarihinden önce ruhsat almış binalar)

- Kanal Bağlantı Tutanağı(Su Kanal idaresinden),
- Yapı Aplikasyon Projesine uygun şekilde yapıldığını gösteren vaziyet planı/Röperli Kroki ve bağımsız bölüm planı (Ek:1 ve Ek:2)
- Yangın algılama, tahliye ve söndürme sistemleri(Yapı Denetim firması kendisi hazırlayacaktır. itfaiyeye gitmeyecektir.), peyzaj projesi uygunluğu, merkezi ısıtma sisteminin(varsa) uygunluğu, elektrik, telefon ve doğalgaz tesisatının v.s. uygunluk raporu (Ek:3)
- Asansör ruhsatı/tescil belgesi (belediyeden) alınacak.
- Sığınak raporu (Sığınak Varsa) (Yapı Denetim Firmasından)
- Cephe fotoğrafları(13*18 ebatlarında ön ve arka cephe 2'şer adet)
- Vize işlemlerinin tamam olması. (Ruhsat arkasındaki vizeler yapı denetim tarafından..)
- Veraset harçlar sıkıntı oluyor?

İş Bitirme Tutanağı Ekleri..

- **Enerji kimlik belgesi vermeye yetkili kuruluşlar**
- **MADDE 26/A – (Ek:RG-1/4/2010-27539) (Değişik:RG-28/4/2017-30051)**
- **(1) Yeni binalar için;** Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ilgili meslek odası tarafından, adına düzenlenmiş serbest müşavirlik ve mühendislik hizmetleri belgesi ile enerji kimlik belgesi düzenleme eğitimini başarı ile tamamlayan personel bulunduran gerçek veya tüzel kişilere Bakanlıkça enerji kimlik belgesi verme yetkisi verilir.
- **(2) Mevcut binalar için;** enerji kimlik belgesi düzenleme eğitimini başarıyla tamamlayan personel bulunduran 5627 sayılı Kanun kapsamında bina kategorisinde yetkilendirilmiş olan enerji verimliliği danışmanlık şirketlerine Bakanlıkça enerji kimlik belgesi verme yetkisi verilir.
- **(3) Ayrıca mevcut binalar için;** aşağıda belirtilen şartları sağlayan **gerçek veya tüzel hukuk kişileri** de, bu şartların sağlandığının ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce tespit edilmesi üzerine Bakanlıkça enerji kimlik belgesi vermeye yetkilendirilir:
 - a) Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ilgili meslek odası tarafından adına düzenlenmiş serbest müşavirlik ve mühendislik hizmetleri belgesine sahip olmak.
 - b) Enerji kimlik belgesi düzenleme eğitimini başarıyla tamamlayan personel bulundurmak.
 - c) Enerji Kaynaklarının ve Enerjinin Kullanımında Verimliliğin Artırılmasına Dair Yönetmelik uyarınca düzenlenmiş Etüt-Proje Sertifikasına sahip personel bulundurmak.
 - ç) Türk Akreditasyon Kurumu tarafından akredite edilmiş ulusal veya uluslararası laboratuvarlar tarafından kalibre edilmiş ve etiketlenmiş ısı ve sıcaklık görüntüleme cihazına sahip olmak.

İş Bitirme Tutanağı Ekleri..

- **Yapı kullanma izni:**
- **Enerji kimlik belgesi**
- www.bep.gov.tr adresinden kontrol edilir.
- Yeni binalar minimum **C sınıfı** Enerji Kimlik Belgesine sahip olması gerekirken mevcut binalar **A~G aralığında** herhangi bir enerji sınıfına sahip Enerji Kimlik Belgesine sahip olabilirler.

İş Bitirme Tutanağı Ekleri..

- **Mevcut binalar** 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” Geçici 6ncı maddesinin ikinci fıkrası gereğince **01.01.2020 (28.04.2017 R.G.)** **tarihine kadar,**
- **Yeni binalar ise;** yönetmeliğin Geçici 4üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince **01.01.2011** tarihinden itibaren **Enerji Kimlik Belgesi almak zorundadır.**

İş Bitirme Tutanağı Ekleri..

- **PAİY-Madde-64-(8)**
- **Mücadir 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 tadilatlarda 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.

iskan için Gerekli Belgeler...

- iskan dilekçesi,
- SGK ilişiksizlik belgesi,
- Numarataj yazısı (kurum dışında ise)
- İş Bitirme tutanağı,
- Harç ve ücretler.
- **Önemli:**
- İş Bitirme Tutanağı onaylanmadan iskan verilemez.

iskan Harcı...

					Ticaret	Konut
1	Yapı kullanma izin harcı (beher inşaat m ² için)				0.11	0.09
2	"	"	"	"	0.10	0.08
3	"	"	"	"	0.09	0.07
4	"	"	"	"	0.08	0.06
5	"	"	"	"	0.07	0.05

iskan...

- **Öneri:**
- 2 binasına iskan almayan müteahhide, yeni ruhsat vermeyelim. **(idari karar)**

iskan için Gerekli Belgeler...

- **5510 sayılı Kanun-Madde:90**
- **(Değişik dördüncü fıkra: 17/4/2008-5754/54 md.)**
Valilikler, belediyeler, il özel idareleri ve ruhsat vermeye yetkili diğer merciler tarafından, geçici iskân veya yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce yapılan inşaat dolayısıyla, diğer kamu idareleri ile döner sermayeli kuruluşlar, kanunla kurulan kurum ve kuruluşlar ve bankaların ise Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenecek işlemlerinde Kuruma borçlarının bulunmadığına dair ilgililerden Kurumca düzenlenmiş bir belgenin istenmesi zorunludur.

İskan Aşamasında..

- Yapı kullanma izni belgesi tanzim edilmesi safhasında, **yapı denetim kuruluşu tarafından hazırlanan iş bitirme tutanağının ilgili idarece onaylanmış olması durumunda, yapı denetim kuruluşunun yapı kullanma izni belgesini ayrıca imzalaması şartı aranmaz, ancak kuruluş, yapı kullanma izni belgesinden doğan her türlü sorumluluğu kabul etmiş sayılır. Yapı kullanma izni belgesi tanzim edildiğinde ilgili idarece kuruluşa bilgi verilir. (4708 Uyg. Yön. Madde 23-4)**

İskan Aşamasında..

- **Yapı kullanma izni belgesi tanzim edilmesi safhasında;**
- **Mimari proje müellifi,**
- **Fenni mes'ul imza atmıyor, atmak istemiyor.**
- **Ne yapılmalıdır?**

İskan Aşamasında..

- **PAİY-Madde-64-(12)** Yapının ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yasal süresi içinde tamamlandığı ilgili idare tarafından fenni mesuller ve yapı sahibi ile birlikte belgelenmiş ise, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin vefat etmesi, mahkûmiyet ve benzeri nedenlerle kendisine ulaşamadığı veya yapının yapı kullanma izni almasına engel haklı bir gerekçe göstermeksizin imzadan imtina ettiği durumlarda;
- yapı kullanma izin belgesinde ilgili bölümlere yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin bilgileri kaydedilerek imzaları olmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenir ve bu kişiler, haklarında işlem yapılmak üzere ilgili meslek odasına bildirilir.
- Bu durumda daha önce ilgili idare tarafından verilmiş iskâna uygunluk raporu, süresi içinde yapılan yapı kullanma izin belgesi başvurusuna ilişkin belgeler, ilgililere ulaşamadığına dair belgeler ve bunlarla yapılan sözleşmeler ruhsat dosyasında bulunmak zorundadır. Yapı kullanma izin belgesinde müteahhidin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin imzasının bulunmaması, sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

İskan Aşamasında..

- **(13) Fenni mesuller uzmanlık alanlarına göre yapı kullanma izin belgesini imzalamak zorundadır.** Yapının ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yasal süresi içinde tamamlandığı belgelenmesine rağmen, **haklı bir gerekçe göstermeksizin** kanunla verilen görevi olan yapı kullanma izin belgesinin imzalanmasından imtina eden fenni mesuller hakkında Kanunun 42 nci maddesine göre işlem tesis edilir.

İskan Verildikten Sonra..

- **Dikkat!!!!** Yapı kullanma izin belgesini **MAKS** üzerinden **ONAYLAMAYI** unutma!!!!
- Onaylanan iskan belgeleri, yapı aplikasyon projesine uygun şekilde yapıldığını gösteren **Vaziyet Planı/Röperli Kroki (1)** ve **Bağımsız Bölüm Planı (2)** ile birlikte **Kadastro Müdürlüğü'ne** gönderilir.

Baz İstasyonları

- **PAİY-Madde-62:**
- (1) Kamuya ait umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki **yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde** kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile **Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle ruhsat alınmadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.**

Baz İstasyonları

- (2) **Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda, (30.09.2017 RG.)**
- 1.Fenni mesuliyet üstlenilmek,
- 2.Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak,
- **3.Kat maliklerinin üçte ikisi** ve gerekmesi halinde uygulamadan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölüm maliklerinin muvafakati alınmak,
- 4.Statik açıdan sakınca bulunmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak rapor ilgili idaresine sunulmak,
- 5.Bina estetiğini, görünümünü ve silueti olumsuz etkilememek kaydıyla **Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınarak; ruhsat alınmadan** elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.

Baz İstasyonları

- **(2) Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda,**
- **Bina cephelerinde bu fıkrada aranan şartlara ilave olarak,**
- **6.Sadece anten ve anten aparatları monte edilmek,**
- **7.Cepheye bitişik olmak,**
- **8.Dış cephe kaplamasıyla benzer görünümde olmak ve anten boyları 1,55 metreyi geçmemek şartları da aranır.**
- **9.Fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak kaydıyla, sabit elektronik haberleşme altyapısında kullanılan; saha dolabı, varlık noktası (PoP noktası), menhol, ankesörlü telefon ve bina içi anahtarlama ekipmanları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmadan kurulabilir.”**

Baz İstasyonları

- (3) Elektronik haberleşme istasyonları 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 26/9/2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata göre **kuruluş izni verilen alanda ve imar planı kararı aranmaksızın kurulur.**
- (4) Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulabilmesi için, elektronik haberleşme hizmetinin gerekleri dikkate alınarak **yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması**, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent ve yapı estetiği ile uyumlu olması zorunludur.

Baz İstasyonları

- (5) Yer seçim belgesi için gerekli belgelerin eksiksiz olarak idareye teslim edilmesinden ve ücretin ödenmesinden itibaren **yirmi gün içerisinde verilmeyen** yer seçim belgesi verilmiş sayılır. Büyükşehir sınırları içerisinde, yer seçim belgesi vermeye ve ücretini almaya **büyükşehir belediyeleri** yetkilidir.
- (ö) Uygulamalar **Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür.**

Elektrik, Su Hizmetleri...

- Yapı 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. (3194 Sayılı Kanun Madde-31. ve PAİY Madde-64-7)
- **Elektrik Piyasası Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun** 26.07.2008 tarih **ve 26948 sayılı Resmi Gazete(Elektirik Affi...)** **12.10.2004** ten önce ki ... (3194 sayılı Kanun Geçici 11. madde)

Elektrik, Su Hizmetleri...

- 1. 12.10.2004 tarihinden önce yapıldığı ve alt yapı hizmetlerinden yararlandırıldığı belgelenen yapıların, yapı ruhsatı aranmaksızın abone olabilmeleri sağlanmıştır.
- 2. 12.10.2004 den bugüne kadar yapı ruhsatı alınmış ve altyapı hizmetlerinden yararlandırıldığı belgelenmiş yapıların, ilgili yönetmeliklere uyulması ve fenni gereklerin yerine getirilmesi durumunda, iskan müsaadesi (yapı kullanım izin belgesi) aranmaksızın abone olabilmeleri sağlanmıştır.
- 3. Bugüne kadar, farklı abone gruplarından abone olan yapılara, kendi abone grubuna dönüştürülebilme olanağı sağlanmıştır.

Yapı Kullanma izni..

- **3194 sayılı İmar Kanunu Madde-30:**
- «...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.»
- Eğer iskan veremiyorsak **eksik bildirimde bulunmamız gerekir.**

Yapı Kullanma izni..

- **PAiY-Madde-64/4**
- 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 ve fenni mesullere verilir.

Elektrik, Su Hizmetleri..

- **3194 imar Kanunu: Geçici Madde 15 – (Ek: 14/4/2016-6704/10 md.)**
- 16/5/2012 tarihli ve **6306 sayılı** Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca **riskli alan**,
- **5393 sayılı** Kanununun 73 üncü maddesi uyarınca **kentsel dönüşüm ve gelişim alanı** ve 16/6/2005 tarihli ve
- **5366 sayılı** Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun uyarınca **yenileme alanı** olarak belirlenen alanlarda bulunan yapılardan yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılara, dönüşüm ve yenileme uygulamalarına muvafakat verilmesi koşuluyla, geçici olarak elektrik, su ve doğal gaz bağlantısı ve aboneliği yapılır. Bu yapılara geçici olarak elektrik, su ve doğal gaz bağlantısı ve aboneliği yapılması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez.

Elektrik, Su Hizmetleri..

- **Geçici Madde 15 – (Ek: 14/4/2016-6704/10 md.)**
- Birinci fıkra uyarınca yapılan geçici abonelik süresi beş yılı geçemez. Ancak dönüşüm ve yenileme uygulamalarının uzaması hâlinde, beş yılı geçmemek üzere uygulama süresince geçici abonelik uygulaması devam eder.
- Bu madde hükümleri **1/11/2015 tarihinden önce yapılmış** yapılara ilişkin olarak uygulanır.


Kısmi İskan...

-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. (PAİY- Madde-64/5)

İstinat Duvarı Ruhsatı...

- **İstinat duvarları**
- **PAİY-Madde-60 - (1) :**
- Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için, **yanal yüzey alanı üzerinden ruhsat alınması mecburidir.**
- Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde yapı kullanma izni verilmez.

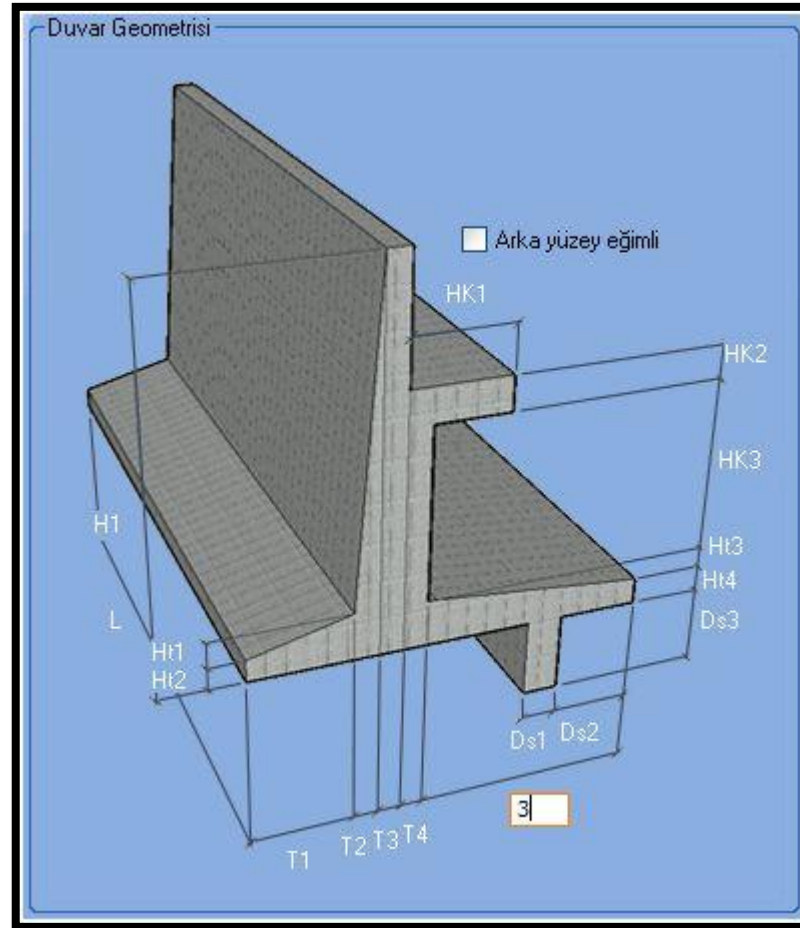
İstinat Duvarı Ruhsatı...

- Öneri olarak, istinat duvarı yüksekliği 3,00 m ve üzeri olan parsellerde düzenlenmelidir. Zemin etüd raporu ve parselin eğimi dikkate alınmalıdır. İstinat duvarının yanal yüzey alanı hesaplanarak **YİBF** alınır.
- Gerekli olan belgelerin tamamlanmasını müteakiben **istinat duvarı ruhsatı düzenlenir.**
- İstinat duvarının imalatı tamamlanmadan binaya iskan verilemez. (Ankara İmar Yön. Madde-86-Planlı Alan. İmar Yön. Madde-60)
- İdarenin kararı ile, gerekli durumlarda fore kazık iksa projeleri uygulanır.
- Numaratajda ayrıca istinat duvarı için numara verilmeli,
- **Diğer**  **Bina Dışı Yapı** olarak veri tabanına işlenmelidir.

İstinat Duvarı Ruhsatı...

- **İstinat duvarı yapımında;**
- **Proje aşamasında** istinat duvarı tipi seçimi(L, T, Topuklu, Hafifletme konsolu v.b.)
- **Drenaj uygulaması/imalatı**(barbakan v.b. imalatı)
- **Duvar arkası dolgusunun** doğru yapılması.

İstinat Duvarı Ruhsatı...



istinat Duvarı Ruhsatı...



istinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



istinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...

- **Belediye:** Bundan sonra istinat duvarı projelerini isteyeceğiz???



İstinat Duvarı Ruhsatı...

"Belediye olarak imar yasasında konutların ruhsatını veririz. İstinat duvarı ile ilgili herhangi bir bizim bir ruhsatımız yok. Buradaki parselin içerisinde olduğu için sorumluluğu burayı yapan kooperatif veya buradaki konut sahiplerinin. Konut sahipleri buradaki durumu izah etti, ben de bizzat gelerek ekibimizle yerinde baktık. Vatandaşlarımızın mağduriyeti giderilecek. Bundan sonraki süreçte de bizim için bir ders oldu. Bundan sonra istinat duvarlarınının projesini isteyeceğiz ve proje tamamlandıktan sonra gerekli ruhsatları vereceğiz. Teknik ekiplerimiz çalışıyor."

İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



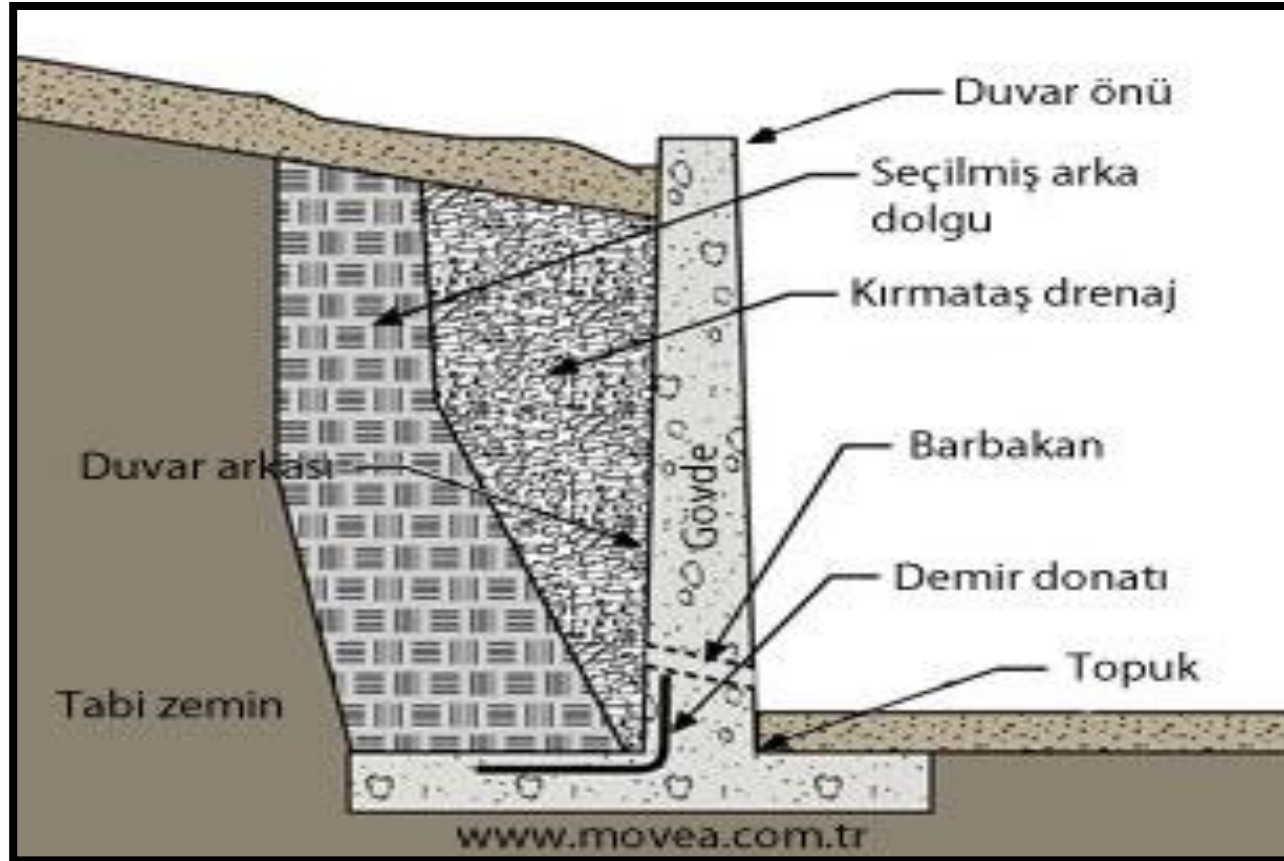
İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



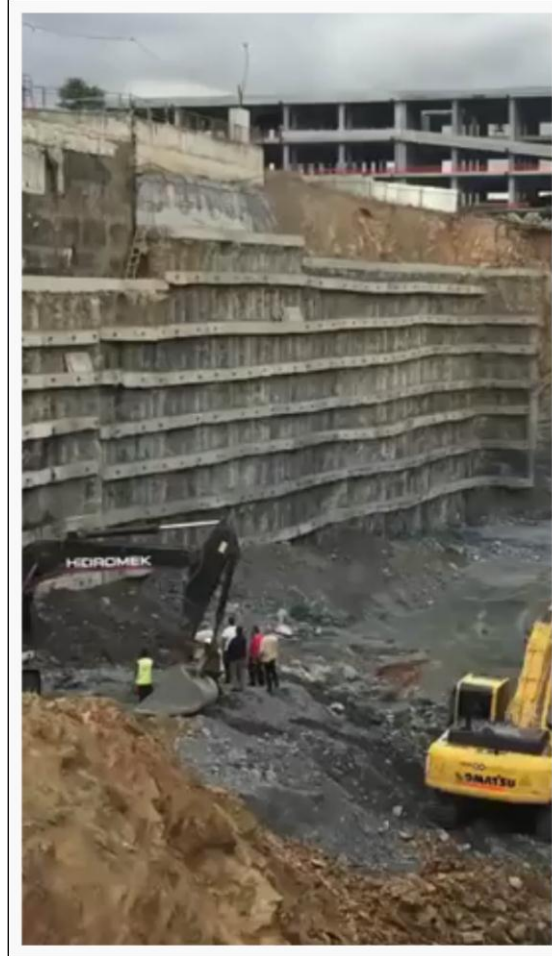
İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



istinat Duvarı Ruhsatı...



istinat Duvarı Ruhsatı...



İstinat Duvarı Ruhsatı...



istinat Duvarı Ruhsatı...



istinat Duvarı Ruhsatı...



Fore Kazık...



Fore Kazık...



Fore Kazık...



Fore Kazık...



Fore Kazık...



Fore Kazık...



Eksik Katlı Bina Yapma Şartları...

- **Eksik katlı bina yapılması**
- **PAİY-Madde-25-** (1) Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağına ilgilisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.
- (2) Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur.

Eksik Katlı Bina Yapma Şartları...

- (3) Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; **temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması;** otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.
- (4) Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde **bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez.**
- (5) Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle **yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir.**

Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler:

- **Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler:**
- **PAİY-Madde-59** - (1) Basit tamir ve tadiller, **balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları**, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir.
- (2) **Taşıyıcı sistemi etkilememek** ve 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak kaydıyla; binalarda **enerji kimlik belgesi sınıfı en az "C" olacak şekilde mesleki yeterlilik sertifikalı uygulayıcılar tarafından yapılacak ısı yalıtımı uygulamaları** ile binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri ruhsata tabi değildir. Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili idareye sunulması, binanın projesindeki mimari görünümlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur.

Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler:

- (3) Yapı ruhsatı başvurusu yapılan bir parselde, mimari projenin ilgili idaresince onaylanmasını müteakip, fenni mesul ve iş güvenliği sorumluluğunun üstlenilmesi, uygulamaların şantiye şefi tarafından yürütülmesi, yapı sahibi ve müteahhidi tarafından yapı ruhsatı alınmadan yapının inşasına başlamayacağına dair noter taahhütnamesi verilmesi kaydıyla, ruhsatı veren idarenin uygun görüşü ile **kazı izni verilebilir**. Bu iznin verilebilmesi için sorumluluğun üstlenildiğine dair hususun da fenni mesul ve şantiye şefi taahhütname ve sözleşmelerinde yer alması zorunludur.
- Ancak, kazı sahasında **kazık, palplanş, istinat duvarı** ve benzeri uygulamaların olması durumunda, **bu yapıların projelerinin onaylanması ve ruhsatlandırılması** zorunludur.

Yapı Denetimin İstifası-Feshi Durumu:

- **Noter tasdikli istifanın belediyeye ulaşması halinde, yapının sahibine ve müteahhidine gerekli yazışmalar yapılır.**
- “Yapı denetimi hizmet sözleşmesi feshedilen yapı hakkında ilgili idaresince yerinde inceleme yapılarak, yeni bir yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalanana kadar yapının devamına izin vermemek üzere **yapı tatil tutanağı düzenlenir.** Yapıda ruhsat ve eklerine aykırı bir imalatın tespiti halinde, yapının seviyesi belirlenerek hazırlanacak olan ve aykırılıkla ilgili tespitleri de içeren **ek-29 form-27’de** yer alan **“Yapı Tespit ve inceleme Tutanağı”** hazırlanarak il Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilir. Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünce söz konusu yapı için Kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda yapılan inceleme sonucunda, görev ve sorumlulukların yerine getirilmediğinin tespiti halinde hazırlanacak olan **“Teknik inceleme Raporu”** Yapı Denetim Komisyonuna gönderilir.”(**Uyg. Yönet. Madde:23-8. fıkrası**)
- Yapı durdurma tutanağı, yapının seviye tespiti ve yeni yapı denetimin belgelerine istinaden **“İsim Değişikliği Ruhsatı”** düzenlenir. **Diğerler kısmına açıklama yazılır.**

Belediye Logosu	T.C BELEDİYESİ İmar Şehircilik Müdürlüğü Yapı Kontrol Bürosu* YAPI TESPİT VE İNCELEME TUTANAĞI			Belediye Logosu		
İL:		MAL SAHİBİ:				
İLÇE/BELDE:		YAPI MÜTEAHHİDİ:				
ADRES:		YAPI DENETİM KURULUŞU:				
PAFTA:		KOORDİNAT	X:	RUHSAT:	GÖRÜLDÜ <input type="checkbox"/> GÖRÜLMEDİ <input type="checkbox"/>	TARİH ve SAYI :
ADA:			Y:	YAPI PROJELERİ:	GÖRÜLDÜ <input type="checkbox"/> GÖRÜLMEDİ <input type="checkbox"/>	ONAY TARİHİ :
PARSEL:			Z:	AÇIKLAMA:(Projelerle ilgili açıklamalar)		
1-) YAPININ İNŞAAT SEVİYESİ VE DURUMU: (Seviye%...; Mimari ,Statik, Elektrik, Mekanik imalatlara ilişkin bilgiler)						
2-)BİLGİLER: Aykırı imalatlara ilişkin açıklamalar teknik ifadelerle maddeler halinde yazılacaktır.			3-)RESİM:			
			4-)KESİT-ÇİZİM: Yapının hali hazır durumunu gösterir.			
Yukarıda bilgileri yer alan yapıda /... /..... tarihinde yapılan incelemede ruhsat eki projesindeki aykırılıklar tespit edilerek iş bu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır.						
Teknik Personel İdare		Teknik Personel İdare		Yapı Sahibi veya Şantiye Şefi veya Yapı Müteahhidi		Tarih İDARE ONAY



Yapı Denetimin İstifası-Feshi Durumu:

- **(Uyg. Yönet. Madde:29/2 ve 3. fıkraları)** Seviye tespit tutanağı esas alınarak, yapı denetim kuruluşunun **mevzuata uygun şekilde yapmış olduğu** denetim hizmetlerinin karşılığı olarak, **süresi içinde müracaat edip daha önce almamış olduğu hakedişleri ödenir.**
- (3) Yapı denetim kuruluşunun üzerinde bulunan bütün işler için yapılan seviye tespit işlemi sırasında, **ilgili idaresi tarafından ruhsata ve eklerine aykırılıklar belirlenmesi hâlinde, denetimsizliğin başladığı seviye tespit edilerek, bu seviyeden sonraki yapı denetim hizmet bedeli ödenmez.** Bu durum, idaresince ilgili bilgi ve belgeler ile birlikte yapının bulunduğu ilin **Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne** bildirilir.

Yapı Denetimin İstifası-Feshi Durumu:

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 84492432/ 3322
Konu : Görüş.

18 NİSAN 2014

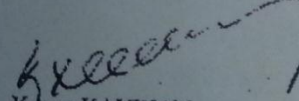
Av. Ömer Faruk ERDEM
Korkutreis Mah. Necatibey Cad. No:12/4 Çankaya/ANKARA

İlgi: Genel Müdürlüğümüz (Yapı Denetimi Dairesi Başkanlığı) kayıtlarına 16.04.2014 tarih ve 5837 sayı ile girişi yapılan 16.04.2014 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde Ankara Erdem Yapı Denetim Limited Şirketi'nin faaliyetlerinin bir yıl geçici süreyle durdurulduğu üzerinde bulunana ve yapım işleri tamamlanmış yapılar için %100 seviye tespitinin tutulup tutulmayacağına ilişkin görüş talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak; Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 23 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrasında "Denetim faaliyeti geçici olarak durdurulan veya izin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşunun denetim sorumluluğu altında olan yapım işleri tamamlanmış yapılar için ilgili idarelerce yapı tatil tutanağı tanzim edilmez. Yapılacak herhangi bir inşai faaliyeti kalmayan ve yapı kullanma izni belgesi için müracaatta bulunan yapı sahiplerinin yeni bir yapı denetim kuruluşu ile sözleşme akdetmesine gerek olmaksızın, bu durumdaki yapı denetim kuruluşunca, yapının ruhsata ve eki projesine uygun olarak tamamen bitirilmiş olduğuna dair rapor tanzim edilerek, ilgili idareye verilir. İş bitirme tutanağı veya yapı kullanma izni belgesi bu kuruluşça imzalanır." hükmü yer almakta olup, bu hüküm uyarınca Yapı denetim kuruluşunun denetim faaliyetinin durdurulmasına neden olan yapı hariç olmak üzere denetimini üstlendiği yapılardan herhangi bir inşai faaliyeti kalmayan, denetimi ruhsat ve ekleriyle ilgili mevzuata uygun olarak tamamlanan, kuruluşça mevzuat gereği tutulması gereken tutanaklar ve dcnay raporları eksiksiz ve rapor sonuçları projesinde belirtilen beton ve donatı sınıfı için standartlara belirtilen değerleri sağlayan ve yapı denetimi hizmet bedeli yapı sahibi tarafından eksiksiz yatırılan yapılara ilişkin, iş bitirme tutanağının faaliyeti durdurulan kuruluşça imzalanarak Ulusal Yapı Denetimi Sistemi üzerinde iş bitirme işlemlerinin bu kuruluş üzerinden yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.


Kâsim KAYIHAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Müteahhit Fesih Durumu:

- Karşılıklı olarak veya tek taraflı noterden yada mahkeme kararıyla inşaat sözleşmesinin feshedilmesi durumunda, inşaat durdurulur. Yeniden sözleşme imzalanıp, yeni müteahhidin belgeleri tamamlanıp, “**İsim Değişikliği Ruhsatı**” düzenlenir. **Diğerler kısmına açıklama yazılır.** Aksi takdirde sözleşmenin feshinden sonra yapı sahipleri yeni müteahhitle sözleşme imzalamadan inşaata devam etmeleri durumunda, 3194 sayılı İmar Kanununun **(Yeni:5940 sayılı Kanun) 32. ve 42. maddelerine** göre işlem yapılır.

Yapı Sahibinin Değiş. Durumu:

- Yeni yapı sahibi ile müteahhit arasında **tekrar inşaat sözleşmesi** imzalanır. Ayrıca, **yapı denetim sözleşmesi de yenilenir.** Evrakların tamamlanmasını müteakiben **“İsim Değişikliği Ruhsatı”** düzenlenir. **Diğerler kısmına açıklama yazılır.**
- Noterden fesihname gelecek,
- Fesihli YiBF’lerden fesih seviye tespit talebi onayı,
- Devir onayı bekleyen YiBF’lerden devir alınacak,
- YiBF’de **Yapı Sahibi ismi değiştirilecek. Ruhsat onayı verilecek.**

Şantiye Şefinin İstifası Durumu:

- Noter tasdikli istifanın belediyeye ulaşması halinde, **yapının denetim firmasına ve müteahhidine** gerekli yazışmalar yapılır. **YDS üzerinden şantiye şefi görevden alınır.** (İstifadan sonra ruhsat almadan devam ederse 32. ve 42. maddeler uygulanır.)
- Yapı durdurma tutanağı, yapının seviye tespiti ve yeni şantiye şefinin belgelerine istinaden **“İsim Değişikliği Ruhsatı”** düzenlenir. **Diğerler kısmına açıklama yazılır.**

Tadilat Ruhsatı Alma Durumu:

- Tadilat projelerinde **toplam inşaat alanında artma veya azalma var ise, yeni m²'ye göre YiBF alınır.** Yeniden yapı denetim hizmet sözleşmesi düzenlenir. Tadilat ruhsatını müteakiben tüm işlemler **yeni m²'ye** göre yapılır.

Tadilat Ruhsatı Örneği...

YAPI RUHSATI										2408960							
1. Ruhsat veren kurum ALTINDAĞ BELEDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: ANKARA İlçe: ALTINDAĞ		3. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güzelleştirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstinal duvarı <input type="checkbox"/> 9. Döşeme <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.		9. Ruhsatın onay tarihi 25.10.2013		10. Ruhsat no. 554		11. İlk ruhsat tarihi 20.03.2012		12. İlk ruhsat no. 83					
Bucak: Koy:		Meydan, bulvarı, cadde, sokak, köy adı: 1888 SORAĞI		Mevki tanımlama kodu: 58		13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi 22.08.2013		15. İmar durumu no. 461-490		16. Zemin etüdü onay tarihi 03.11.2011					
Belediye: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		Mevki tanımlama kodu: 58		1 - A EŞ BINA DIŞI KAPI NO:1		17. Parçeleme planı onay tarihi		18. Parselin kullanım amacı KONUT		19. Parselin alanı(m ²) 1276		20. Tapu tescil belgesi veren kurum ALTINDAĞ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tescil belgesi tarihi 09.10.2013		22. Tapu tescil belgesi no.	
Cadde/Sokak tanımlama kodu: 48		Diğer kapı no: 1 - A EŞ BINA DIŞI KAPI NO:1		Sıra adı:		Mevki adı:		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi 25.10.2013		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 25.10.2018			
3. Parça no.		4. Ada no. 20633		5. Parsel no. 1		6. Blok no.		7. Bağımsız bölüm no. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24		8. Blok no.		9. Blok no.		10. Blok no.		11. Blok no.	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. CEMAL AY VE ORT. 33029168788	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ÖZAY DOĞU, YAPI MLZ. İNŞ. TAAH. EML. OTM. MOB. SAN. TIC. A.Ş. 33020168788	42. Adı soyadı, unvanı HÜSEYİN GÖKER (İNŞ. MÜH.)							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	33. Oda sicil no. 39/4	43. TC kimlik no. 10894247252							
29. Vergi kimlik no.	34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı KIZILBAY	35. Vergi kimlik no. 6520801566							
30. Adres K.KARABEKİR CAD. NİZAMOĞLU İŞHANI NO:72/11-31-92 ALTINDAĞ/ANKARA	31. İmza 	36. Sigorta sicil no. (BK) 0567514907	37. Sözleşme tarihi 31.05.2011	38. Sözleşme no. 14975	39. Yapı müteahhidi yetki belge no. 0005212243476548	44. Oda sicil no. 79321	45. Sigorta sicil no.	46. Sözleşme tarihi 25.10.2013	47. Sözleşme no.
40. Sicile esas adres K.KARABEKİR CAD. NİZAMOĞLU İŞHANI NO:72/11-31-92 ALTINDAĞ/ANKARA	41. İmza 	48. Adres KAFKAS MAH. BAĞCILAR SOK. NO:24/1 KEÇİÖREN/ANKARA	49. İmza 						

n Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler						
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümlerinin sayısı	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m ²)	53. Benzer yapı sayısı	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	56. Yapının taban alanı(m ²)	57. Yapı inşaat alanı(m ²)		
(12301) Dükkan	7	532,03	1	24	14	505	3944		
			58. Toplam yapı sayısı	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı	60. Toplam konut birim (daire) sayısı	61. Toplam taban alanı(m ²)	62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
			1	24	14	505	3944		
			63. Yapının yol kotu altı kat sayısı	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı	66. İlave kat sayısı			
			2	4	5				
			67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69. Yapının toplam yüksekliği(m)	70. İlave kat yüksekliği(m)			
			4,44	18,1	20,54				
Toplam (12301) Dükkan	7	532,03	71. Yapının sınıflandırılması	72. Yapının grubu	73. 1 m ² maliyeti (TL)	74. Yapının maliyeti (TL)	75. Yapının arsa değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
			III	B	585	2307240	236839,38	254078,88	311237,55

Esaslı Tadilat...

- **Esaslı tadilat:**
- **(1)**Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya **(2)** yapı inşaat alanını veya **(3)** emsale konu alanını veya **(4)** taban alanını veya **(5)** bağımsız bölüm sayısını veya **(6)** ortak alanların veya **(7)** bağımsız bölümlerin alanını veya **(8)** kullanım amacını veya **(9)** ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, **ruhsata tabidir.**

Esaslı Tadilat...

- **Esaslı tadilat**
- **PAİY-Madde-58 - (1)** Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur.
- (2) 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. **Yapı ruhsatına da bu projelerin tarihleri ve müelliflerin bilgileri yazılır.**
- (3) **Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.**
- (4) ilave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 57 nci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Tadilat Ruhsatı Alma Durumu;

- **Tadilat ruhsatlarında hangi projeler onaylanır?**
- **Tadilat sonucu, sadece tadilattan etkilenen projeler onaylanır. Ve ilgili meslek adamının sicil durum taahhütnamesi istenir. Ruhsata da, sadece tadilat sonucu onaylanan projelerin tarihleri yazılır.**

Parselde Birden Fazla Blok Varsa

- Bir parselde **birden fazla blok olması halinde, her blok için ayrı ayrı YiBF alınıp, her biri için yapı denetim için dosya oluşturulur, yine her blok için aynı tarih ve aynı ruhsat numarası verilmek üzere ayrı ayrı yapı ruhsatı düzenlenir.**

Parselde Birden Fazla Blok Varsa

□ PAİY-Madde 54-

- (11) Bir yapıda **bağımsız bölümlerden herhangi birinde** plan ve mevzuat hükümleri ve ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskan edilen diğer bağımsız bölümlerde tamir, tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz.
- (12) Bir parselde **birden fazla yapı varsa** bu yapılardan herhangi birisinin plan ve mevzuat hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.

Parselde Birden Fazla Blok Varsa

- Bütün yapılar ruhsatlı olmak şartıyla, parseldeki binaların herhangi birinin ruhsat ve eklerine aykırı olması, ruhsat ve eklerine uygun olan diğer binaların tamamına veya bir kısmına yapı kullanma izni verilmesi işlemlerini durdurmaz. Ancak, yapı kullanma izni alınan bu yapılara kat mülkiyeti düzenlenemez.

Birden Fazla Blok Ruhsat Örneği...

YAPI RUHSATI										2251076													
1. Ruhsat veren kurum ALTINDAĞ BELEDİYESİ			2. Ruhsat verilme yapının adresi ANKARA			3. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı			9. Ruhsatın onay tarihi 17.06.2013		10. Ruhsa no. 309	11. İlk ruhsat tarihi	12. İlk ruhsat no.										
4. Ada no. 23909			5. Parsel no. 1			6. Blok no. G-1			7. Bağımsız bölüm no		13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi 11.04.2013	15. İmar durumu no. 232	16. Zemin etüdü onay tarihi								
8. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ALTINDAĞ BELEDİYESİ			9. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ARDA MÜH. ELK. İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 13904014530			10. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. SÖLEYMAN NAZIF			11. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. HAMZA ÖCAL (İNŞ. MÜH.)			17. Parçeleasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı KONUT	19. Parselin alanı(m2) 16573,4								
23. ÇED raporu onay tarihi			24. Planlanan inşaatla bağlama tarihi 17.06.2013			25. Planlanan inşaat bitirme tarihi			26. Ruhsatın geçerlik tarihi 17.06.2018														
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ALTINDAĞ BELEDİYESİ			28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			29. Vergi kimlik no.			30. Adres ALTINDAĞ BELEDİYE SARAYI TALAT PAŞA BULVARI 06320 ALTINDAĞ/ANKARA			31. İmza			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. YILDIZEVLER MAH. 735. SOK. NO:16A/25 ÇANKAYA/ANKARA		33. İmza						
34. Oda sicil no. 15618			35. Oda sicil no. 38701			36. Sigorta sicil no. 2101019973540			37. Sözleşme tarihi 25.02.2013			38. Sözleşme no. 0			39. Yapı müteahhidi yetki belgesi no. 0021311245167120			40. Sicile esas adres LİSE 1, SK. NO:7/3 YENİŞEHİR/DİYARBAKIR			41. İmza		
30. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları			31. Bağımsız bölüm sayısı			32. Yüzölçümü (m2)			33. Elezler yapı sayısı 4			34. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 45			35. Yapıda konut birim (daire) sayısı 45			36. Yapının taban alanı(m2) 427,6			37. Yapı inşaat alanı(m2) 7216		
38. (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)			45			5207			38. Toplam yapı sayısı 7			59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 306			60. Toplam konut birim (daire) sayısı 306			61. Toplam taban alanı(m2) 2993,2			62. Toplam yapı inşaat alanı(m2) 49252		
39. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2			40. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 15			41. Yapının toplam kat sayısı 17			42. İlave kat sayısı			43. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 5,82			44. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 43,65			45. Yapının toplam yüksekliği(m) 49,47			46. İlave kat yüksekliği(m)		
47. Yapının sınıfı F			48. Yapının grubu A			49. 73.1 m2 maliyeti (TL) 650			50. Yapının maliyeti (TL) 4690400			51. Yapının arsa dejeri (TL) 374671,1			52. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 5065071,1			53. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 4690400					

Yeniden Ruhsat işlemleri....

"Yeniden Ruhsat" düzenlenmesi işleminin, ruhsat düzenlendiği tarihten itibaren iki yıl içinde inşasına başlanmayan veya iki yıl içinde başlanıp ta beş yıl içinde bitirilmeyen ve ruhsat süresi içerisinde ruhsat yenilemesi için başvurulmaması nedeniyle ruhsatsız duruma düşen yapıların uygulanması ve yeniden ruhsat düzenleme işlemlerinde, **ruhsatın yeniden düzenlendiği tarihte yürürlükte bulunan imar planı kararları ve ilgili mevzuat hükümlerine** uygunluk koşulunun aranması gerekmektedir. **10.03.2011 tarih GENELGE 2011/4**

Ruhsat Yenilemeden İskan....

□ PAİY-Madde-54-7:

- **Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. **ÖNEMLİİİİ!!!!****

Yeniden Ruhsat....

- **Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar.**
- Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur. **MAKS üzerinden takibini yapalım.**
- **(PAiY-Madde-54/4-5)**

Ruhsat Yenileme....

- **PAİY-Madde-54:**
- (3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, **ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.**
- (6) ilk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile **beş yıllık süre yeniden başlar.** Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.

Ruhsat....

- (8) **Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan ruhsatlı yapılarda; seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur.** Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır.
- **Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise;** derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınıncaya kadar ilgisinin talebi ve seviye tespitinin üzerindeki imalatlar için kamulaştırma bedeli istenmeyeceğine dair taahhütname alınarak, tapuya şerh düşülmesi kaydıyla ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir. Bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara uygulama imar planı değişikliği yapıldığı tarihten sonra hiçbir surette kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu yapılardan ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelenlerde de bu fıkra hükmü uygulanır.

Ruhsat....

- **(9) Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle;** parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar, **ruhsat eki projelerine göre tamamlatılabileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre de tadilatlı olarak ruhsat düzenlenebilir.**
- Bu yapılardan Kanununun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, **bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenebilir.**
- Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde; yürürlükteki planın taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki planın kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanununun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şüyunun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar, bu hükmü dikkate almak zorundadır.

Ruhsat....

- ~~(10) Yapı ruhsatına uygun olarak yapımına devam eden yapılarda, plan iptali olması halinde~~ seviye tespiti yapılarak inşaat durdurulur. Mahkeme kararında yer verilen iptal gerekçeleri de dikkate alınmak koşuluyla hazırlanacak yeni imar planına göre mevcut haliyle ya da tadilatlı olarak korunması mümkün olan ~~yapıların devamına izin verilir.~~ ~~Korunması mümkün olmayanların ise;~~ ruhsatları iptal edilerek inşaatın durdurulma tarihine kadar ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yapılan kısmı müktesep hak kapsamında değerlendirilir.
- **30.09.2017 RG. İPTAL**

Ruhsat işlemleri...

- **PAİY- Madde-55:**
- (8). Parsel **malik veya maliklerinin** ruhsat ve eki onaylı projelere **muafakati alınmaksızın** yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.

Ruhsat işlemleri...

- **“(9) Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde;** parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, **tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır.**
- **Ancak; bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması halinde,** bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır. **30.09.2017 RG. ÖNEMLİii**

Ruhsat işlemleri...

- (10) **Yalnızca süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde, bütün maliklerin muvafakati aranmaz.**
- (11) **Ruhsat eki projeleri değiştirir nitelikteki ruhsat başvuruları hariç ruhsat süresi içerisinde; yapı sahibi, müteahhidi, şantiye şefi ve fenni mesul değişikliği başvurularında ruhsat eki projelerin yeniden onaylanması **etüt ve proje müelliflerinin yapı ruhsatlarında imzalarının yeniden alınması gerekli değildir.****
- (13) **Mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi halinde de bu kurala uyulur.**

Eğer bina fen'n-i mes'ullu ise....

- **PAİY- Madde-68:**
- (2) Fenni mesuller, düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.
- (3) 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.

Eğer bina fen'n-i mes'ullu ise....

□ PAİY- Madde-68:

- (5) Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, ilgili yönetmeliklere ve diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, TSE standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapıлып yapılmadığını denetleyeceğine dair **Ek-1'de yer alan taahhünameyi** ilgili idareye vermek zorundadır.
- (6) Taahhünamede fenni mesul ile mal sahibi arasında **yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine** ilişkin bilginin yer alması gerekir.
- (7) Ayrıca, **noter tasdikli imza sirküleri**, sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilir.

Eğer bina fen'n-i mes'ullu ise....

□ PAİY- Madde-68:

- (11) 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.**
- (12) 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.**

Eğer bina fen'n-i mes'ullu ise....

- 20) Yapım işlerinde **yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi** olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler.
- Ruhsatın arka yüzü, yapı denetim kısmına ilgili meslek grubuna göre (**mimar, inşaat müh. makine müh. ve elektrik müh.**) yazılır.
- PAİY'in eklerinde, fenni mesullerle ilgili belgeler vardır. Ruhsat aşamasında istenecektir.

Geçici Maddeler....

- **Mevcut teşekkül:**
- **Geçici Madde -2 :**
- (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten **önceki mevzuata göre** ve mevzuatına uygun olarak **kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş** imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. **Bu durumda,**
- **yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri;**
- parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir.

Geçici Maddeler....

- **Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar;**
- bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayırık nizam yapı adalarında ise bitişigindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir..
- **Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi;**
- komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Geçici Maddeler....

- **Mevcut yapı ruhsatı başvuruları**
- **Geçici Madde 3 - (1)** 22/5/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 1/10/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30/5/2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirilir. Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez.

Geçici Maddeler....

- (2) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı modelleri hariç olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarınca bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

Geçici Maddeler....

- (3) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.
- (4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.



Teşekkürler...