

Giriş

3.4.2012 tarihli ve 28253 sayılı, 14.4.2012 tarihli ve 28264 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelik değişiklikleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde değişiklik yapılmıştır. Söz konusu değişiklikler ile; yapı ruhsatı işleri, fenni mesuliyet hizmetleri ve sicil, yapı kullanma izni ile Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

Bu Yazımızda Söz konusu düzenlemeler çerçevesinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi ve bu düzenlemeler yapılırken idarelerin dikkat edecekleri hususlar konusunda açıklamalarda bulunulacaktır.

Yapı Ruhsat İşleri

İmar Kanununda yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler şeklinde tanımlanmıştır. (mad.5)

Yapı; kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parseller ile kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir(mad.20).

İmar Kanununu kapsamına giren bütün yapılar için; Kanunun 26[1]. maddesinde belirtilen istisna dışında belediye veya il özel idarelerinden yapı ruhsatı alınması mecburidir. 3194 sayılı İmar Kanununda her ne kadar Valilik denilmiş ise de, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi belediye sınırları ve mücavir alanlar dışında 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu uyarınca il özel idaresinin ilgili organlarınca gerçekleştirilecektir. Nitekim Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 29.02.2008 tarihli ve 1769 sayılı İmar Uygulamaları Hakkındaki 2008/2 sayılı Genelgesi de bu yöndedir.

Ayrıca 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin (ç)[2], (ğ)[3]ve (h)[4]bentlerinde ki düzenlemelerde belirtilen yapılara ruhsat ve yapı kullanma izni vermek Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görevleri arasında sayılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkisini Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü kullanacaktır (mad 7/e).

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

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

Yapı ruhsat işlerinin hangi esaslar çerçevesinde yürütüleceği Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin değişik 57. maddesinde[5]açıklanmıştır.

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

İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi (çap) ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini en geç iki iş günü; yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verecektir. Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, su kanalizasyon idaresi kanal kotu tutanağını en geç üç iş günü içinde verecektir. Söz konusu belgelerin süresi içinde verilmesi asıldır. Eğer bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

İmar Kanununun “Ruhsat alma şartları” başlıklı 22. maddesinde; yapı ruhsatı almak için ilgili idarelere yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilmesi ve dilekçeye de sadece tapu, istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge, mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı krokinin eklenmesi gerektiği hükme bağlanmıştır.

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

Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde (TAKBİS) bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilecektir. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmeyecektir. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsele ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenecektir.

Yapı sahibi ve vekilince yukarıda sayılan belgelere göre ilgili kanun, plân, yönetmelik, Türk standartları, çevre şartları, fen, san’at ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere,

- 1- Mimari proje,
 - 2- Yapı aplikasyon projesi,
 - 3- Statik proje,
 - 4- Mekanik tesisat projesi,
 - 5- Elektrik tesisat projesi,
- hazırlatacaktır.

1- Mimarî proje; mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği esaslarına uygun olarak hazırlanan vaziyet plânı, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, metrekare cetveli, bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânı ile bunlara ilişkin en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş, toprak kazı hesabı, gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve tatbikat projeleri ile ilgili mühendislerce hazırlanan ısı yalıtım projesi veya raporu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı projelerine göre hazırlanacak yapı aplikasyon projesi, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projelerinden meydana gelecektir.

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

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 18. maddesinde “Bahçe mesafeleri” düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre;

Ön bahçe mesafeleri: İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.

Yan bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (3.00) m.dir. Fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) m. artırılır.

Yan bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi: Bodrumlarda iskan edilen katlar da dahil, binada yer alan iskan edilen katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunacak sayıdır. (2.50) m.'yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarların yükseklik hesabına dahil edilmez.

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

Statik projeye esas teşkil edecek zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu;

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

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

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

mühendislik hizmetleri standartlarına uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu zeminin durumunu yukarıda belirtilen çalışmalar ve analizler ile açıklayan, ilgili mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen formata göre hazırlanan ve imzalanan belgedir.

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

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

Projeler ile yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre idarece ek olarak istenen ilgili mühendislerce hazırlanan arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgelerin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanması gerekir.

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

Mimari proje altı takım halinde, diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde düzenlenerek ilgili idareye başvurulur. 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun;

a) 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27. maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar,

b) Bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar,

c) Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler,

d) Köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda ve nüfusu 5000'in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatı,

hariç olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsamaktadır (md. 1).

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

25/4/2006 tarihli ve 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu uyarınca; İl özel idareleri ve belediyeler bu Kanun uyarınca belirlenen standartlardaki belirlenen standartlardaki adres bilgileri ile adres oluşumuna altyapı oluşturan yapı belgelerini; Yapı Ruhsat Formu, Yapı Kullanma İzin Belgesi, yanan ve yıkılan yapılar formunu ve binalar cetvelini belgelerin oluşturulması ile eş zamanlı olarak ulusal adres veri tabanına işlemekle yükümlüdür (md. 50).

31.07.2006 tarihli ve 26245 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmeliğin 9. maddesine göre de; yapımına başlanacak binalar için, 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesine göre, belediye sınırları içinde belediye, büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyesi, bu alanlar dışında kalan yerlerde il özel idareleri tarafından verilen yapı ruhsatı formlarının adres bileşenleri, Ulusal adres veri tabanı esas alınarak oluşturulacaktır. Ulusal Adres Veri Tabanında arsa olarak görülen bir adres için Yapı Ruhsatı Formu verilmesi durumunda, o adres için hazırlanacak form Ulusal Adres Veri Tabanından alınarak işleme konularak adres bilgisi niteliği uygun hale getirilecektir. Yapı Ruhsatının onaylanmasını takiben adres bilgisi niteliği arsadan inşaata çevrilecektir.

Tamamen ve kısmen biten yapılar için, 3194 sayılı İmar Kanununun 30. maddesine göre, yetkili idare tarafından verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin adres bileşenleri Ulusal Adres Veri Tabanı kullanılarak oluşturulacaktır. Ulusal Adres Veri Tabanında inşaat olarak görülen bir adres için Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesi durumunda, o adres için hazırlanacak form Ulusal Adres Veri Tabanından alınarak işleme konulacaktır. Yapı Kullanma İzin Belgesinin onaylanmasını takiben adres bilgisi niteliği adresin kullanım amacına uygun olarak düzeltililecektir.

Bir binanın yanması, yıkılması durumunda; Yanan-Yıkılan Yapılar Formu, Ulusal Adres Veri Tabanından alınarak işleme konulacaktır. Formun onaylanmasını takiben yanan yıkılan binalara ait Ulusal Adres Veri Tabanındaki adreslerin nitelik bilgisi, uygun niteliğe dönüştürülecektir. Yapı belgeleri, Ulusal Adres Veri Tabanına işlenip usulüne uygun onaylanmasını takiben, Ulusal Adres Veri Tabanından onay numarası alınacaktır.

TS 8737 yapı ruhsatı ile TS 10970 yapı kullanma izin belgesi standardı, 30 Ocak 2007 Tarihli ve 26419 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Yapı Ruhsatı Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standard Tebliği ekinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Tebliğde; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenecek adres, 31/7/2006 tarih 26245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre numaralamada yetkili idarelerce Ulusal Adres Veri Tabanına işlenecektir. Yetkili il özel idaresi, belediye veya organize sanayi bölgesi müdürlüğü, standard yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesini eklerinde yapılan açıklamalara uygun şekilde düzenleyeceklerdir (md. 3, 4)

İnceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlanmaları üzere en geç onbeş gün içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur. Belirtilen eksiklikler tamamlandıktan sonra, yanlışlıklar giderilmesi üzerine yapı sahibince yapılacak başvuruda, idarece daha önce belirtilenler dışında başkaca yeni bir eksiklik veya yanlışlık öne sürülemeyecektir. Söz konusu eksikliklerin giderildiğinin tespit edilmesi halinde durum yazılı olarak yapı sahibine bildirilerek yukarıda belirtildiği şekilde yapı ruhsatı düzenlenecektir.

Elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idareye sunulması zorunlu değildir. Ancak bu projeler yapı denetim kuruluşu veya projelerin uygulanmasının denetimine yönelik fenni mesuliyet üstlenen mühendisler tarafından ilgili kurumlara onaylatılarak yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili idareye verilmesi gerekmektedir.

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

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 sürülmeyecektir. Büyükşehir belediyelerince tahsil edilen kanal katılım payı ve yol katılım paylarına ilişkin bilgiler elektronik ortamda kayıt altına alınacak ve bu bilgiler belediyelerle paylaşılacaktır.

Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekmektedir. İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir. İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin sicil durum taahhütnamesini isteyecektir.

Proje Müellifleri Tarafından İlgili İdareye Verilecek Taahhütname Örneği Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Ek-1'de yer almaktadır.

İdareler sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirecektir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilecektir. Bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulacaktır. Gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemler oda sicil durum taahhütnamelelerinde, idare tarafından yazılı olarak belirtilir.

Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. İdare, projeleri incelerken 5/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu da gözetir.

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

02.11.1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan İmar Kanununun 38 İnci Maddesinde Sayılan Mühendisler, Mimarlar Ve Şehir Plancıları Dışında Kalan Fen Adamlarının Yetkî, Görev Ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik’te Fen Adamları; Yapı, Elektrik Tesisatçılığı, Sıhhi Tesisat ve Isıtma, Makina, Yapı Ressamlığı, Harita Kadastro, Tapu Kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğretim veren okullardan diploma ve kurs belgesi alarak, yapıların mimari, statik ve tesisat planlarının, projelerinin, resim ve hesaplarının hazırlanması ve uygulanmasında ve halihazır harita ve kadastro işlerinde görev alan elemanlardır şeklinde tanımlanmıştır.

Yönetmeliğin 5. maddesinde fen adamları, kendi uzmanlık dallarında iştigal etmek üzere alanlarında gördükleri mesleki ve teknik öğretim seviyelerine göre 4 sınıfa ayrılmıştır.

İnşaat işlerindeki yetki ve görevleri, Yönetmeliğin 6. maddesinde[6], sıhhi tesisat ve ısıtma işlerindeki yetki ve görevleri Yönetmeliğin 7. maddesinde[7], harita alım işlerindeki yetki ve görevleri Yönetmeliğin 9. maddesinde[8]sayılmıştır. Yönetmeliğin 8. maddesinde de, elektrik iç tesisatı yapacak olanların, 8.8.1983 tarihli, 18129 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren "Elektrik Tesisatçıları Hakkında Yönetmelik" ve bunun değişikliklerine dair yürürlükte bulunan Yönetmelik hükümlerine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Elektrik Tesisatçıları Hakkında Yönetmelik, elektrik tesislerinin yapım, bakım ve işletilmesi işlerinde çalışacakların;

- a) Eğitimine,
- b) Yetki belgesi verilme işlemlerine,
- c) Yetki sınırlarına, ilişkin esasları kapsamaktadır.

Elektrik tesisat işlerinde çalışacaklar, Yönetmeliğin 4. maddesinde, elektrik tesisat işlerinde çalışacaklarda aranacak genel şartlar Yönetmeliğin 5. maddesinde düzenlenmiştir. Fen adamlarından elektrik ile ilgili olanlarının yetki, görev ve sorumlulukları 11.11.1989 tarihli ve 20339 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik İle İlgili Fen Adamlarının Yetki, Görev Ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik’te düzenlenmiştir. Yönetmeliğin 4. maddesinde[9]elektrikle ilgili fen adamlarının görev, yetki ve sorumlulukları düzenlenmiştir.

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 yükümlülüklerle tâbi değildirler.

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

Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri), silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabi kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavator, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekmektedir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arzeden yapılara; Belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili Belediyesine yazı ile bildirildiği takdirde, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin “Fenni Mesuliyet Hizmetleri ve Sicil” başlıklı 58. maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilecektir.

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 yapılacaktır. Projenin üzerinde ayrıca tadilat projesi gerektirmeyen basit düzeltmeler, proje müellifinin bilgisi dahilinde bütün nüshalarda yapılarak, Belediyece mühürlenip imzalanacaktır. İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yukarıda açıklaması yapılan 57. maddedeki esaslara uygun olarak onaylanacaktır.

Basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergola ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elemanların tamirleri ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için Belediyeye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz.

5237 sayılı Türk Ceza Kanununun “İmar kirliliğine neden olma” başlıklı 184. maddesine göre, belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde, yapı ruhsatı alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılacağı hükme bağlandığından (1. ve 4. fıkra) dolayı yetkili idarece 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi hükmü uyarınca yapı tatil zaptı düzenlendiğinde yapı sahibi aynı zamanda yetkili Cumhuriyet Savcılığına yasa hükmü uyarınca gerekli işlem yapılması için bildirilmelidir.

Fenni Mesuliyet Hizmetleri

Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile esaslar Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 58. maddesinde düzenlenmiştir.

Fenni mesuliyet; fenni mesuller, Yönetmeliğin 57. maddesinde belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenecek ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı

ayrı yürütülecektir. Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri ek-2 (FORM – 10 Kalıp Ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı, FORM – 11 Beton Döküm Tutanağı.), ek-4 (FORM – 13 İş Bitirme Tespit Tutanağı,)ek-6 (FORM – 15 Seviye Tespit Tutanağı (fenni mesul değişikliğinde), ek-7 (FORM – 16 Yıl Sonu Seviye Tespit Tutanağı) ve ek-8 (FORM – 17 Yapı Tatil Zaptı)'de yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plâna, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, san'at, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığını denetleyeceğine dair ek-1'de yer alan (FORM – 2 Fenni Mesul Mimarlar Tarafından İlgili İdareye Verilecek Taahhütname, FORM – 3 Fenni Mesul İnşaat Mühendisleri Tarafından İlgili İdareye Verilecek Taahhütname, FORM – 4 Fenni Mesul Makina Mühendisleri Tarafından İlgili İdareye Verilecek Taahhütname, FORM – 5 Fenni Mesul Elektrik Mühendisleri Tarafından İlgili İdareye Verilecek Taahhütname, FORM – 6 Şantiye Şefleri Tarafından İlgili İdareye Verilecek Taahhütname, FORM – 7 İnşaatla İlgili Yardımcı Fen Adamlarına Ait Taahhütname, FORM – 8 Tesisatla İlgili Yardımcı Fen Adamlarına Ait Taahhütname, FORM – 9 Elektrikle İlgili Yardımcı Fen Adamlarına Ait Taahhütname) taahhütnameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhütnameye fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir. Ayrıca, noter tasdikli imza sirküleri, sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilecektir.

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

İlgili idareler fenni mesuliyet üstlenen mimar ve mühendislerin bir önceki ayda yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bir liste halinde topluca bildirecektir.

Meslek odaları, fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının kontrolünü 58. Maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten olan 3/4/2012 tarihinden başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa dilekçelerini dikkate alarak yerine getirirler.

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

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

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

000 m2'den, tesisatla ilgili fen adamı 30 000 m2'den, elektrikle ilgili fen adamı 60 000 m2'den fazla inşaatla görevlendirilemez.

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

- a) Aplikasyon,
- b) Hafriyat ve zemin hazırlama ve zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- c) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- d) Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı,
- e) Su ve ısı yalıtım vizesi,
- f) Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğunun denetimi,
- g) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleri.

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

Sicil

Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgili esasların yanında ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar da Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 58. Maddesinde düzenlenmiştir.

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

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

Yapı kullanma izni ve başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar

İmar Kanunu'nun 29, 30, 31. maddeleri hükümleri doğrultusunda Yapı Ruhsatı verilen bütün yapılar için Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmesi zorunludur.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 64. maddesinde yapı kullanma izni, 64/A maddesinde de Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten (İl özel idaresi) izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını ve ilgili standartlara uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.

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

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

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

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

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

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece;

- Başvuru sahibinden kullanılan malzemenin irsaliye ve faturası,
- Doğalgaz uygunluk belgesi,
- Yangın güvenlik (itfaiye) raporu,
- Sığınak raporu,
- Emlak alım vergisi ilişik kesme belgesi,
- Yapı denetim kuruluşu tarafından gerçekleştirilen temel, toprak ve ısı yalıtım vizeleri başta olmak üzere herhangi bir vize işlemi için ilgili idarece hazırlanacak onay belgesi,
- Çevre düzenine ilişkin yazı,
- İşgaliye borcu olmadığına ilişkin yazı,
- Vergi dairelerinden vergi borcu olmadığına ilişkin belge,
- Belediye tarafından alınan vergi ve harçların makbuzları ve buna benzer belgeler,

İstenmeyecektir.

İlgili idareler, 3/4/2012 itibaren en geç bir yıl içinde bu maddede yapı kullanma izin belgesi için öngörülen elektronik ortamda veri paylaşımına ilişkin tedbirleri almak ve bu verileri yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerin erişimine açmakla yükümlüdürler.

Mal sahibinin müracaatı üzerine belediye veya valilikçe (İl özel idaresi), yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığı ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirlenecektir.

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

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.

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 12. maddesindeki hükümler uygulanacaktır. Söz konusu maddede; ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanacağı, inşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapıların, ruhsatsız yapı olarak değerlendirileceği, bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerinin uygulanacağı hükmüne bağlanmıştır.

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

5237 sayılı Türk Ceza Kanununun "İmar kirliliğine neden olma" başlıklı 184. maddesine göre, belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde, Yapı ruhsatı olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişinin, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılacağı (4 ve 2 fıkra), ayrıca belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yer sınırı olmadan, yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişinin iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılacağı (4 ve 3. fıkra) bilinmelidir.

Sonuç

Yapılarda, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygunluğunun sağlanması açısından Yetkili idarelerce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izninin mevzuat hükümlerine göre verilmesi Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenmiş standartlara uyulması için zorunludur.

Yetkili idarelerin yetkilileri bu görev ve yetkilerini kullanırken gerekli özeni ve dikkati göstermelidirler. Bunun içinde 3/4/2012 tarihli ve 28253 sayılı, 14/4/2012 tarihli ve 28264 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelik değişiklikleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 57, 58, 64, 64/A maddesi hükümleri doğrultusunda yapı ruhsatı işleri, fenni mesuliyet hizmetleri ve sicil, yapı kullanma izni ile Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin işlemler gerçekleştirilmelidir.

İçişleri Bakanlığı Başkontrolörü Recep DEMİR'in "YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ" konulu bu genelgesi Yerel Yönetim ve Denetim Dergisinin Nisan 2012 Cilt: 17 Sayı: 4'de yayımlanmıştır.

***İçişleri Bakanlığı Başkontrolörü**

[1]Kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesislerinde ruhsat:

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

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

[2]ç) (Değişik: 8/8/2011-KHK-648/ 1 md.) Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek.

[3]ğ) Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek,

Bakanlar Kurulunca belirlenen bu nitelikteki uygulamalar ile finans merkezleri ve benzeri özel proje alanları ve özel yapım gerektiren yapılaşmalar ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak.

[4]h) (Ek: 8/8/2011-KHK-648/ 1 md.; Değişik: 23/8/2011-KHK-653/6 md.) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince hazırlandığı veya hazırlatıldığı halde yetkili idarece dört ay içerisinde onaylanmayan etüt, harita, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin Bakanlığa teklifte bulunması üzerine bedeli mukabilinde yapmak, yaptırmak ve onaylamak, başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarece verilmemesi halinde bedeli mukabilinde resen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatını vermek.(2)

[5]Söz konusu değişiklik 3/4/2012 tarihli ve 28253 sayılı, 14/4/2012 tarihli ve 28264 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelikler ile yapılmıştır.

[6]İnşaat İşlerindeki Yetki ve Görevleri

Madde 6 Bu Yönetmeliğin 5 inci maddesi kapsamına girer. Fen adamlarının, kendi uzmanlık dallarında iştigal etmek şartıyla, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren inşaatlar hariç olmak üzere, inşaat işlerindeki görev ve yetkileri aşağıda gösterilmiştir

I. Grup:

a) Mimari, Statik, plan proje, resim ve hesaplarının hazırlanması ve bunların uygulanması ile ilgili fenni mesuliyeti mühendis ve mimarlar tarafından deruhte edilen her türlü yapıların kendi uzmanlık dallarında iştigal etmek üzere tatbikatına yetkilidir.

b) Yapının bulunduğu yer, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyece; belediye teşkilatı olmayan yerlerde ise, aynı il sınırları içerisindeki en yakın belediye ve mücavir alan sınırları içinde, yükleneceği mesuliyeti deruhte edebilecek mesafede ilgili idarece ihtisas ve iştigal konularına göre, faaliyet icra eden serbest mimar ve mühendis bulunmadığı tevsik edildiği takdirde ve sürece her türlü yapıların;

1) Mimari, statik, plan proje, resim ve hesaplan ihtisas ve iştigal mevzularına göre mimar ve mühendisler tarafından tanzim edilmiş, bodrumları ile birlikte 5 katı ve bütün katların inşaat sahaları toplamı 1000 m²'yi geçmeyen 6 metreye kadar serbest açıklıkta (6 metre dahil) en çok 4 metre kat yüksekliğinde ve döşemeleri en çok metrekareye 500 kg. hareketli yüke mütehammil olan yapıların fenni mesuliyetini deruhte ederek tatbikatım yapmaya,

2) Bodrumları ile birlikte 3 katı ve bütün katların inşaat sahaları toplamı 300 m²'yi geçmeyen, 4 metreye kadar serbest açıklıkta (4 metre dahil) en çok 3 metre yüksekliğinde ve döşemeleri en çok metrekareye 250 kg. hareketli yüke mütehammil olan basit yığma plan, proje, resim ve hesaplarını yapmaya, yetkilidirler.

c) Mimari, statik ve her türlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanması ve bunların uygulanması ile ilgili fen mesuliyeti mühendis ve mimarlar tarafından deruhte edilen her türlü yapıların yapılmasında, öğrenim alanlarına göre, kontrol yardımcısı ve şantiye mühendis yardımcısı görevlerini deruhte etmeye yetkilidir.

II. Grup:

a) İlâve tadiller hariç her türlü yapıların tamirini yapmaya,

b) Her türlü yapıların sürveyanlık hizmetlerini görmeye,

c) Mimari, statik, plân - proje, resim ve hesapları ihtisas ve iştigal mevzularına göre mimar ve mühendisler tarafından tanzim ve fenni mesuliyetleri deruhte edilmiş, bodrumları ile birlikte 5 katı ve bütün katların inşaat sahaları toplamı 1000 m² 'yi geçmeyen 6 metreye kadar serbest açıklıkta (6 metre dahil) ençok 4 metre kat yüksekliğinde ve döşemeleri ençok metrekareye 500 kg. hareketli yüke mütehammil olanların tatbikatını yapmaya,

d) Yapının bulunduğu yer, belediye ve mücavir alan sınırlan içinde belediyece; belediye teşkilatı olmayan yerlerde ise, aynı il sınırları içersindeki en yakın belediye ve mücavir alan sınırları içinde, yükleneceği mesuliyeti deruhte edebilecek mesafede ilgili idarece ihtisas ve iştigal konularına göre, faaliyet icra eden serbest mimar ve mühendis bulunmadığı tevsik edildiği takdirde ve sürece her türlü yapıların; bodrumları ile birlikte 3 katı ve bütün katların inşaat sahaları toplamı 300 metrekareyi geçmeyen, 4 metreye kadar serbest açıklıkta (4 metre dahil) ençok 3 metre kat yüksekliğinde ve döşemeleri ençok metrekareye 250 kg. hareketli yüke mütehammil olan basit yığma binaların, plan, proje, resim ve hesaplarını yapmaya, fenni mesuliyetini deruhte etmeye ve tatbikatını yapmaya,

e) Mimari, statik ve her türlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanması ve bunların uygulanması ile ilgili fenni mesuliyeti mühendis ve mimarlar tarafından deruhte edilen her türlü yapıların yapılmasında, öğrenim alanlarına göre, kontrol yardımcısı ve şantiye mühendis yardımcısı görevlerini deruhte etmeye, yetkilidirler.

III. Grup:

a) İlave ve tadiller hariç her türlü yapıların tamirlerini yapmaya,

b) Her türlü yapıların sürveyanlık hizmetlerini görmeye,

c) Mimari, statik, plan-proje, resim ve hesaplan ihtisas ve iştigal mevzularına göre, mimar ve mühendisler tarafından tanzim ve fenni mesuliyeti deruhte edilmiş, yığma binalarda imar durumlarına göre bodrumları ile birlikte 3 kat ve bütün katların inşaat sahaları toplamı 300 m²'yi geçmeyen 4 metreye kadar serbest açıklıkta (4 metre dahil) ençok 3 metre kat yüksekliğinde ve döşemeleri ençok metrekareye 250 kg. hareketli yüke mütehammil olanların tatbikatına yetkilidirler.

IV. Grup:

Bu grupta dahil fen adamları her türlü yapıların sürveyanlık hizmetlerini görmeye yetkilidirler.

[7]Sıhhi Tesisat ve Isıtma İşlerindeki Yetki ve Görevleri

Madde 7 Bu Yönetmeliğin 5 inci maddesi kapsamına giren fen adamlarının kendi uzmanlık dallarında iştigal etmek şartıyla sıhhi tesisat ve ısıtma işlerindeki yetki ve görevleri şunlardır:

I. Grup:

a) Her türlü yapıların sıhhi tesisat ve ısıtma sistemlerine ait tamiratım yapmaya,

b) Teshin, klima, sıhhi tesisat, plan-proje, resim ve hesaplan ihtisas ve iştigal mevzularına göre mühendisler tarafından tanzim ve fenni mesuliyetleri deruhte edilmiş yapıların kalorifer, banyo, hela, mutfak tesisat tatbikatına,

c) Yapının bulunduğu yer, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, belediyece, belediye teşkilatı olmayan yerlerde ise, aynı il sınırları içerisindeki en yakın belediye ve mücavir alan sınırları içinde, yükleneceği mesuliyet deruhte edebilecek mesafede, ilgili idarece ihtisas ve iştigal konularına göre, faaliyet icra eden serbest mimar ve mühendis bulunmadığı tevsik edildiği takdirde ve sürece, bütün katların inşaat sahaları toplamı 1000 m2'yi ve hacmi 4000 m3'ü geçmeyen binaların kalorifer ve merkezi bir tesisata bağlı olmayan münferit, banyo, hela, mutfak, tesisat plan, proje, resim ve hesaplarını yapmaya, fenni mesuliyetini deruhte etmeye ve tatbikatına, yetkilidirler.

II. Grup: a) her türlü yapıların sıhhi tesisat ve ısıtma sistemlerine ait tamiratını yapmaya,

b) Her türlü tesisatın sürveyanlık hizmetlerini görmeye,

c) Teshin, klima, sıhhi tesisat plan-proje, resim ve hesaplan ihtisas ve iştigal mevzularına göre mühendisler tarafından tanzim ve fenni mesuliyeti deruhte edilmiş yapılardan bütün katlarının inşaat sahaları toplamı 1000 m2'yi ve hacmi 4000 m3'ü geçmeyenlerin kalorifer ve banyo, hela, mutfak, tesisat tatbikatına,

d) Yapının bulunduğu yer, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyece; belediye teşkilatı olmayan yerlerde ise, aynı il sınırları içerisindeki en yakın belediye ve mücavir alan sınırları içinde, yükleneceği mesuliyeti deruhte edebilecek mesafede, ilgili idarece ihtisas ve iştigal konularına göre, faaliyet icra eden serbest mimar ve mühendis bulunmadığı tevsik edildiği takdirde ve sürece; bütün katların inşaat sahaları toplamı 500 m2'yi ve hacmi 2000 m3'ü geçmeyen binaların kalorifer ve merkezi bir tesisata bağlı olmayan münferit banyo, hela, mutfak tesisat, plan-proje, resim ve hesaplarını yapmaya, fenni mesuliyetini deruhte etmeye ve tatbikatına, yetkilidirler.

III. Grup:

a) Her türlü yapıların tesisat ve ısıtma sistemlerine ait tamiratını yapmaya,

b) Her türlü tesisatın sürveyanlık hizmetlerini görmeye,

c) Teshin, klima, sıhhi tesisat, proje, plan ve resimleri ihtisas ve iştigal mevzularına göre mühendisler tarafından tanzim ve fenni mesuliyetleri deruhte edilmiş binalardan, bütün katlarının inşaat sahaları toplamı 500 m²'yi ve hacmi 2000 m³'ü geçmeyenlerin kalorifer ve merkezi bir tesisata bağlı olmayan münferit, banyo, hela, mutfak tesisat tatbikatına, yetkilidirler.

IV. Grup:

Her türlü yapıların sıhhi tesisat ve ısıtma tesislerinin sürveyanlık hizmetlerini görmeye yetkilidirler.

[8]Harita Alım İşlerindeki Yetki ve Görevleri

Madde 9 Bu Yönetmeliğin 5 inci maddesi kapsamına giren fen adamlarının kendi uzmanlık dallarında iştigal etmek şartıyla harita alımı içlerindeki görev ve yetkileri şunlardır.

II. Grup:

Harita alımı yapılan yer, belediye ve mücavir alan sınırlan içinde belediyelerce; belediye teşkilatı olmayan yerlerde ise, aynı ilin sınırları içerisindeki en yakın belediye ve mücavir alan sınırları içinde, yükleneceği mesuliyeti deruhte edebilecek mesafede, ilgili idarece ihtisas ve iştigal konularına göre faaliyet icra eden serbest mimar ve mühendis bulunmadığı tevsik edildiği takdir ve sürece; nirengi ve nivelman noktaları tesisi, ölçü ve tafsilat alımı, arazi ve arsa düzenlemeleri uygulama işlerini yapmaya yetkilidirler.

III. Grup:

Fenni mesuliyetleri bir harita kadastro mühendisi tarafından deruhte edilmek şartıyla: ana nirengi ve ana nivelman hariç, nirengi ve nivelman noktalan tesisi ölçü ve tafsilat alımı, arazi ve arsa düzenlemesi uygulamaları işlerini yapmaya yetkilidirler.

[9]Madde 4 – (Değişik:RG-9/2/2012-28199)

Elektrik ile ilgili fen adamlarının görev, yetki ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir.

1 inci Grup:

a) Elektrik iç tesis projesi müelliflik işleri:

Bağlantı gücü 50 KW`a kadar olan binaların elektrik iç tesis projesi hazırlama,

b) Elektrik iç tesis yapım işleri:

Denetime yönelik fenni mesuliyet sorumluluğu elektrik veya elektrik ve elektronik mühendislerince veya Yapı Denetim Kuruluşunun denetçi elektrik veya elektrik ve elektronik mühendislerince üstlenilen bağlantı gücü 1500 KW, 400 Volt`a kadar elektrik iç tesislerinin yapımı,

c) Muayene ve kabul işleri:

(b) bendine uygun olarak kendileri tarafından yapılan tesislerin muayene, bağlantı, ölçü ve kabulü için gerekli işlerin tamamlanması,

d) İşletme ve bakım işleri:

Bağlantı gücü 1500 KW`a kadar (gerilimi 36 kV`a kadar) olan tesislerin işletme, bakımı ve ölçü,

işlerinde yetkilidirler.

2 nci Grup:

a) Elektrik iç tesis projesi müelliflik işleri:

Bağlantı gücü 30 KW`a kadar olan binaların elektrik iç tesis projesi hazırlama,

b) Elektrik iç tesis yapım işleri:

Denetime yönelik fenni mesuliyet sorumluluğu elektrik veya elektrik ve elektronik mühendislerince veya Yapı Denetim Kuruluşunun denetçi elektrik veya elektrik ve elektronik mühendislerince üstlenilen bağlantı gücü 1250 KW, 400 Volt`a kadar elektrik iç tesislerinin yapımı,

c) Muayene ve kabul işleri:

(b) bendine uygun olarak kendileri tarafından yapılan tesislerin muayene, bağlantı, ölçü ve kabulü için gerekli işlerin tamamlanması,

d) İşletme ve bakım işleri:

Bağlantı gücü 1000 KW`a kadar (gerilimi 36 kV`a kadar) olan tesislerin işletme, bakımı ve ölçü,

işlerinde yetkilidirler.

3 üncü Grup:

a) Elektrik iç tesis projesi müelliflik işleri:

Bağlantı gücü 16 KW`a kadar olan binaların elektrik iç tesis projesi hazırlama,

b) Elektrik iç tesis yapım işleri:

Denetime yönelik fenni mesuliyet sorumluluğu elektrik veya elektrik ve elektronik mühendislerince veya Yapı Denetim Kuruluşunun denetçi elektrik veya elektrik ve elektronik mühendislerince üstlenilen bağlantı gücü 500 KW, 400 Volt`a kadar elektrik iç tesislerinin yapımı,

c) Muayene ve kabul işleri:

(b) bendine uygun olarak kendileri tarafından yapılan tesislerin muayene, bağlantı ölçü ve kabulü için gerekli işlerin tamamlanması,

d) İşletme ve bakım işleri:

Bağlantı gücü 500 KW`a kadar (gerilimi 36 kV` a kadar) olan tesislerin işletme, bakımı ve ölçü,

işlerinde yetkilidirler.

Güncellenme Tarihi : 6 Eylül 2012 Perşembe