

- ✓ **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenleme görevi var mıdır? Var ise işlemler nasıl ve kimler tarafından gerçekleştirilmektedir?**

Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenleme görevleri öncelikle ilgili idarelere (Belediye yada özel idare) aittir. Ancak; 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Kuruluş ve Görevleri Hakkında KHK'nın 2 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (ç) ve (h) bendinde ilgili İdaresince iki ay içerisinde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve iş yeri açma çalışma ruhsatı düzenlenmemesi durumunda, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve iş yeri açma çalışma ruhsatının re'sen Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca verilebileceği hükmü bulunmaktadır. 12.09.2011 tarih ve 6404 sayılı 2011/4 nolu Genelge ile açıklık getirildiği üzere bu kapsamdaki başvurular belgeleriyle birlikte yapının bulunduğu ildeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yapılabilir. Bu durumda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce, ilgili idareden yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya iş yeri açma çalışma ruhsatı verilmeme gerekçesinin en geç on beş gün içinde İl Müdürlüğüne bildirilmesi istenir. İlgili idarenin gerekçesi de dikkate alınarak İl Müdürlüğünce talep edilen belge düzenlenebilir.

- ✓ **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve iş yeri açma çalışma ruhsatı düzenlenmesi durumunda harç veya hizmet bedeli alınır mı?**

İlgili idaresi tarafından verilen görüşler neticesinde ruhsat talebinin, imar planına ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırılığı bulunmadığının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce anlaşılması halinde, 09/01/2012 tarihli ve 327/67 sayılı Bakanlığımız Genel Yazısında ifade edilen ve Bakanlığımız internet sayfasında yayımlanan Döner Sermaye İşletmesi Birim Fiyat listesinde belirlenen ve her yıl güncellenen oranlar üzerinden hesaplanan (bina inşaat, proje ve tasdik, zemin açma izni ve toprak hafriyat, yapı kullanma, işyeri açma) hizmet bedellerinin Bakanlığımız Döner Sermaye İşletme Müdürlüğü hesabına yatırılmasını takiben talep edilen belgeler düzenlenebilir.

✓ **Ruhsat yenileme işlemi nedir?**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29 uncu maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 12 nci maddeleri uyarınca;

Beş yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan yapılar için 5 yıllık ruhsat süresi dolmadan ruhsat süresinin uzatılması işlemine ruhsat yenileme işlemi denir. Ruhsat yenilemesi yapılırken, ilk yapı ruhsatının düzenlendiği tarihteki mevzuat hükümlerine göre işlem yapılır.

✓ **Yeniden ruhsat işlemi nedir?**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29 uncu maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 12 nci maddeleri uyarınca;

İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve ruhsat yenilemesi yapılmayan yapıların ruhsatı hükümsüz hale gelir. Bu durumda yapılacak işlem yeniden ruhsat düzenlemesi işlemidir.

Bu yapılarla ilgili olarak yeniden ruhsat düzenlenmesi talebinde bulunulması durumunda, yapının/yapıların, talep tarihinde yürürlükte olan uygulama imar planı kararlarına ve yapılaşma nizamına uygun olması ve bu yapılarda yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.

✓ **Belediye ve mücavir alanlar dışındaki köylerde entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık tesislerinin yapım koşulları nelerdir?**

İmar Kanunu'nun 27 nci maddesine göre, belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile benzeri yapılar, etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması, etüt ve projelerin sorumluluğunun müellifi olan mimar ve mühendislerce üstlenilmesi kaydı ile yapı ruhsatı aranmadan inşa edilebilir.

24/06/2014 tarih ve 8184 sayılı Genelgemizde yer alan hükümlere göre; Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne tabi olmayanlar ile işyeri

Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik eki Birinci Sınıf Gayrisihhi Müessese Listesinde yer almayanlar için çevre kirliliğine yol açmayacak şekilde gerekli tedbirlerin alınması ve hayvansal atıkların fermante oluncaya kadar depolanacağı gübreliklerin yapılması şartıyla bu yapılar için imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz. Ayrıca, içmesuyu havzalarında kalan tesislerin ilgili mevzuat hükümlerine uyması zorunludur.

Ancak, onaylı köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63 üncü maddesinin yapılaşma koşullarına uygun ve yapı ruhsatı alınarak inşa edilmelidir.

Onaylı üst ölçekli ÇDP sınırlarında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı bir tesisin çevre düzeni planı ve plan notlarına uyulmak şartıyla ve ruhsatlı inşa edilmesi gerekir.

✓ **Yapıya esas zemin etüt raporları nasıl ve kimler tarafından hazırlanmalı ve imzalanmalıdır?**

Yapının statik projesine esas olacak zemin etüt raporlarının, Bakanlığımızca belirlenen, Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar ile Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatına uygun olarak, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesinin beşinci fıkrasının (b) bendi uyarınca, birden fazla ve farklı uzmanlık alanına mensup ilgili mühendislerce (jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi, inşaat mühendisi) birlikte hazırlanarak ayrı ayrı imzalanması gerekmektedir.

✓ **Yapı kullanma izin belgesinde yapı müteahhidi bilgileri aranmalı mıdır?**

01/01/2012 tarihinden itibaren inşa edilmek istenen yapıların müteahhit eliyle yapılması ve yapı ruhsatında da müteahhit bilgilerinin yer alması yasal zorunluluktur. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunda ve "Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri, Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelikte" yapı sahibinin kendi yapısını yapabilmesi ve kendi yapısı için müteahhitlik üstlenebilmesi mümkün kılınmıştır. Bu durumda ise yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde müteahhit bölümlerinde yapı sahibi bilgilerinin girilmesi gereklidir.

✓ **Yapı kullanma izin belgesinde yapı müteahhidinin imzasının bulunması zorunlu mudur? Hangi durumlarda aranmayabilir?**

Yapının ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yasal süresi içinde tamamlandığı ilgili idare tarafından fenni mesullerle birlikte belgelenmiş ise, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce yapı müteahhidinin vefat etmesi, mahkumiyet v.b nedenlerle kendisine ulaşamadığı veya vergi ve sigorta prim borcu nedeniyle yapı kullanma izin belgesine imza atmayı reddettiği gibi durumlarda; yapı kullanma izin belgesinde ilgili bölümlere yapı müteahhidinin bilgilerinin kaydedilerek imzası olmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir. Yapı müteahhidinin vefatı veya iflas, mahkumiyet gibi nedenlerle kendisine ulaşamaması durumunda daha önce ilgili idare tarafından verilmiş iskâna uygunluk raporu ve süresi içinde yapılan yapı kullanma izin belgesi başvurusuna ilişkin belgelerin, yapı müteahhidine ulaşamayan durumlarda kendisine ulaşamadığına ilişkin belgeler ve yapı müteahhidi ile yapılan sözleşme ruhsat dosyasında bulunmalıdır.

✓ **Hangi durumlarda SGK ilişiksizlik belgesi aranmadan yapı kullanma izni düzenlenebilir?**

3194 sayılı İmar Kanununun 28 inci maddesinin onuncu fıkrasına göre, yapı sahibi aynı zamanda yapının müteahhidi değilse, yapıya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce, müteahhidin yapım işlerine ait vergi ve sigorta prim bedellerini ödemiş olması koşulu aranmamaktadır.

Yapının sahipleri arasında bulunan yapı müteahhidi satış işlemi sonucu malik sıfatını yitirmiş ise ya da konuya özel bir yargı kararı bulunmuyorsa, parsel sahipleri tarafından yapılan yapı kullanma izin başvurularının, Kanunun 28 inci maddesinin onuncu fıkrası uyarınca karşılanması mümkündür.

Ancak, yapı müteahhidinin yapının mülkiyetine ortak olması halinde ya da bizzat parsel sahipleri tarafından yapılan inşaatlarda yapımı üstlenenler aynı zamanda yapı sahibi olduğunda, bu yapılarda yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce, ilgili kurumdan alınmış olan prim ve vergi borcu olmadığına ilişkin ilişiksizlik belgesi aranmak zorundadır.

İmar Kanununun 28 inci maddesinin onuncu fıkrası, yapım işlerinden kaynaklanan ve yapı müteahhidinin sorumluluğunda bulunan vergi ve/veya sigorta prim borçları dolayısıyla yapı kullanma izni alınamayan yapılara

ilişkin bir düzenleme olup, bunların dışında kalan yapılarda harç, bedel ve benzeri diğer borçlar, tabii oldukları mevzuat kapsamında ilgililerinden tahsil edilmelidir.

✓ **Yapılara SGK ilişiksiz belgesi aranmadan “ kısmi kullanma izini belgesi” düzenlenebilir mi?**

İmar Kanununun 28 nci maddesinin onuncu fıkrası, bir bağımsız bölüme ya da bağımsız bölümlerin tamamına ayrı ayrı kısmi kullanma izni düzenleme amacını taşımamakta olup, yapının tamamına yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ile ilgili olduğundan, bu fıkra kapsamında yapının bir ya da birkaç ya da bütün bağımsız bölümleri için, bağımsız bölüm maliklerinin ayrı ayrı başvurusu mümkün değildir. Yapı kullanma izni düzenlenmesi için ancak yapının tamamı için başvuru yapılması gerekmektedir.

Bu nedenlerle kısmi kullanma izni başvurularına, İmar Kanununun 28 inci maddesinin onuncu fıkrası kapsamında uygulama yapılması mümkün değildir.

✓ **28 inci madde uyarınca Sosyal Güvenlik Kurumu’ndan SGK ilişiksiz belgesi alınabilir mi?**

28 inci maddenin onuncu fıkrası, ruhsat eki projelere ve mevzuata uygun olarak tamamlandığı belgelenen, fakat yapı müteahhidinin vergi ve sigorta prim borcu olduğundan yapı kullanma izin belgesi alınamayan yapıların sahiplerinin mağdur olmasını engellemek adına yapılmış istisnai bir düzenlemedir. Bu hüküm, yapım işlerine ait vergi ve sigorta prim borcunu ödemiş olan yapı müteahhitleri için sigorta ilişiksizlik belgesi alınabileceğini, yapı müteahhitlerinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta prim borçlarını ödemeyebileceğini veya 5510 sayılı Kanunun 90 inci maddesinin dördüncü fıkrasının uygulanmayacağını ifade etmemektedir.

Ayrıca, 28 inci maddenin onuncu fıkrasındaki istisna dışındaki durumlarda, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi işlemlerinde 5510 sayılı Kanunun 90 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca sigorta ilişiksiz belgesi alınmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

- ✓ **2981 sayılı Kanundan yararlanan yapılara tadilat izni verilebilir mi? Tadilat izni verilebiliyor ise tadilat işlemi hangi mevzuat kapsamında gerçekleştirilir? 2981 sayılı Kanun ile İmar Affından yararlanan kısımlar kazanılmış hak teşkil eder mi?**

2981 sayılı Kanununun 20 nci maddesine göre, bu kanunda yer alan ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi düzenleme işlemleri bir defaya mahsus uygulanmıştır ve bu uygulamalar sonraki işlemlere örnek teşkil edemez.

2981 sayılı Kanundan faydalanmış yapılarda yapılacak ilave, tadilat ve güçlendirmelerin, yürürlükteki imar planı, İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında değerlendirmeye tabi tutulması gerekmektedir. 2981 sayılı Kanundan yararlanan yapı/yapı kısımları kullanılmaya devam olunur.

- ✓ **Köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda 1975 yılından önce yapılmış yapılar, bugün için 2981 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilir mi?**

2981 sayılı Kanununun Geçici 2 nci maddesinin (b) bendi uyarınca; 6785 sayılı İmar Kanununun ek 8 inci maddesi kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar, imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni almış yapı olarak kabul edilmektedir.

2981 sayılı Kanununun Geçici 2 nci maddesinin (a) ve (b) bentleri kapsamındaki yapıların sahipleri, tarih tespiti bakımından tapu veya tapu kayıt örneği, vergi makbuzu, elektrik ve su depozitoları veya makbuzları, seçmen kütükleri kayıtları, nüfus sayımı kayıtları, muhtarlıklardaki kayıtları gibi belgelerden resmi kurum ve kuruluşlarca verilen, bir yapının varlığını belirleyecek nitelikteki belgelerden mevcut olanlarını yetkililere ibraz etmek zorundadırlar.

Sahiplerinin 2981/3290/3366 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 28 nci maddesinde belirtilen belgeleri ibraz etmeleri halinde, bu yapıların Geçici 2 nci maddenin (a) ve (b) bendi kapsamında yapı kullanma izin belgesi almış yapılar olarak değerlendirilmeleri mümkündür.

✓ **Oturduğum binada giriş rampası bulunmamaktadır. Ne yapmalıyım?**

02.09.1999 tarihinden sonra yapı ruhsatı verilen binaların; projesinde bina girişlerinde rampa yapılması zorunludur. Yapı ruhsat eki projesine uygun olarak rampanın yapılmaması halinde, ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddelerinin uygulanması zorunluluk olup, bunun için ilgili belediyesine başvurulması gerekmektedir.

02.09.1999 tarihinden önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni almış olan yapılarda ise; binalarda özürlü tarafından rampa yapılması istendiği ve site yönetiminin bu isteği kabul etmediği, ya da özürünün başvurusundan itibaren üç ay içerisinde toplantı yapılarak konu görüşülmediği durumlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42. maddesi uyarınca “Yapılarda Özürlülerin Kullanımına Yönelik Proje Tadili Komisyonları Teşkili, Çalışma Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik” hükümleri uygulanır. Kanunda ve yönetmelikte açıklanan proje tadilat sürecinin başlaması için;

- Kat maliki veya vekilinin, başvuru dilekçesi,
- Proje değişikliği istenen yere ilişkin onaylı mimari proje,
- Özürünün talebinin reddedildiğine ilişkin kararın bir örneği,
- 18/3/1998 tarihli ve 23290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan

Özürlülere Verilecek Sağlık Kurulu Raporları Hakkında Yönetmeliğe göre alınmış sağlık kurulu raporu ile ilgili belediyesine başvurulması gerekmektedir.

✓ **Yapılı çevrenin özürlüler ve hareket kısıtlılığı bulunana bireylere uygun olarak düzenlenmesi ile ilgili TSE standartları nelerdir?**

- TS 9111 Özürlüler ve hareket kısıtlılığı bulunan kişiler için binalarda ulaşılabilirlik gerekleri,
- TS 12576 Şehir içi yollar - Kaldırım ve yaya geçitlerinde ulaşılabilirlik için yapısal önlemler ve işaretlemelerin tasarım kuralları,
- TS 12174 Şehir içi yollar - Yaya yolu ve yaya bölgeleri tasarım kuralları,
- TS ISO 23599 Görme özürlü veya az görenler için yardımcı mamuller - Hissedilebilir yürüme yüzeyi işaretleri,
- TS 13536 TS ISO 23599'un uygulamasına yönelik tamamlayıcı standart,

- TS EN 81-70 Asansörler - Yapım ve montaj için güvenlik kuralları - Yolcu ve yük asansörleri için özel uygulamalar - Bölüm 70: Engelliler dâhil yolcu asansörleri için erişilebilirlik,
- TS ISO 9386-1 Hareket engelliler için güç tahrikli kaldırma platformları - Emniyet, boyutlar ve işlevsel çalışma ile ilgili kurallar - Bölüm 1: Düşey kaldırma platformları,
- TS ISO 9386-2 Hareket engelliler için güç tahrikli kaldırma platformları - Emniyet, boyutlar ve işlevsel çalışma ile ilgili kurallar - Bölüm 2: Oturan kullanıcılar, ayakta duran kullanıcılar ve tekerlekli sandalye kullanıcıları için eğik bir düzlemde hareket eden güç tahrikli merdiven tipi asansör,
- TS 12460 Şehir İçi Yollar-Raylı taşıma Sistemleri Bölüm 5: Özürlü ve Yaşlılar İçin Tesislerde Tasarım Kuralları,
- TS ISO 23600 Görme engelliler ile görme ve işitme engelliler için yardımcı mamuller - Yaya trafik ışıkları için sesli ve hissedilebilir sinyaller
-

✓ **Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe göre yapı yüksekliği 21.50 m' nin altında olan konut binalarında normal merdiven, kaçış merdiveni (yangın merdiveni) olarak kullanılabilir mi?**

Yapı yüksekliği 21.50m.'nin altındaki konutlarda, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğinin Ek/5B tablosunda belirtilen kaçış mesafelerine uygun olmak koşuluyla binanın sadece konut bölümüne hizmet veren korunumsuz normal merdiven, kaçış merdiveni (yangın merdiveni) olarak kabul edilebilir ve ikinci çıkış aranmaz.

✓ **Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik kapsamında bir binanın dengelenmiş merdiveni "kaçış merdiveni" olarak kullanılabilir mi?**

Bina yüksekliğinin 15.50 m.'nin altında olması durumunda dengelenmiş merdiven, kaçış merdiveni olarak kabul edilir.

- ✓ **Yapı kullanma izin belgesi başvurularında; idareye yangın güvenlik (itfaiye) raporu verilmesi gerekli midir? Yapı kullanma izin aşamasında itfaiye raporu istenmemesi diğer aşamalarda sorumluların yangın güvenliği yönünden yükümlülüğünü kaldırmakta mıdır?**

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 64/A madde 6 ncı fıkrası uyarınca yapı kullanma izin başvurularında yetkili idare tarafından başvuru sahibinden itfaiye raporu istenmeyecektir. Ayrıca Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 6 ncı maddesinde yapılan değişiklikle tahliye projelerine İtfaiye biriminden uygun görüş alınması koşulu kaldırılmıştır. Bu projelerin ruhsat vermeye yetkili idarece onaylanması gerekmektedir. Ancak, iş yeri açma ve çalışma ruhsatına konu edilecek yapılar için Yapı Kullanma izni alınmasını müteakip, yangına karşı gerekli önlemlerin alındığını gösteren itfaiye raporunun alınması gerekecektir.

Ayrıca, yapı denetim kuruluşları tarafından iş bitirme tutanağı düzenlenirken yangın algılama, tahliye ve söndürme sisteminin projelerine uygun şekilde yapılmasının denetlenmesi ve bu işlemlerin usulüne uygun yapıldığına dair raporu iş bitirme tutanağına eklenmesi gerekmektedir.

Ayrıca 28.11.2014 tarihli ve 15048 sayılı Genelgemizde iş yeri açma ve çalışma ruhsatına konu edilecek yapılar için açıklama getirilmiştir.

- ✓ **Sığınak Yönetmeliğinde yapılan değişiklikle sığınak gerekliliği kalmayan yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda sığınak alanının kaldırılması mümkün müdür?**

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 57. maddesi uyarınca her türlü yeni inşaat, ilave ve tadilat talepleri ruhsata tabi olup, bu amaçla ilgili idarelere yapılacak ruhsat taleplerinde ise ruhsat eki projelerin yürürlükteki kanun, imar planı, yönetmelik, standartlar ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

Bu kapsamda, yapı ruhsatı almış mimari projesinde sığınak yeri ayrılan ve yapımı devam eden ya da yapı kullanma izni almış sığınak tesis edilen ancak Sığınak Yönetmeliğinde yapılan değişikliklerle sonrasında sığınak gerektirmeyen veya daha az sığınak alanı gerektiren yapı kapsamına giren yapılarda, tadilat ruhsatı alınmak kaydıyla, sığınakın iptal edilmesi ya da niteliğinin değiştirilebilmesi mümkündür. Ancak; bu uygulama için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat maliklerinin tamamının uygun görüşünün alınması, yapılan değişikliğin mimari projenin kat irtifak ve kat

mülkiyeti tablolarına işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca, sığınaklar yapı emsaline dahil olmadığından, yapılan değişikliğin planla belirlenen, planla belirlenmemişse yönetmelikle tayin olunan emsal alanını aşacak nitelikte olmaması gerekmektedir.

✓ Aynı parsel üzerinde birbirine bitişik olarak bulunan, girişleri ve merdiven kovaları ayrı olan, dilatasyon derzi ile ayrılan binalar ayrı yapı olarak değerlendirilip sığınak hesabı ayrı yapılabilir mi?

Sığınak Yönetmeliğinin 7. maddesi uyarınca, bir imar parselinde birden fazla bina bulunması durumunda sığınak hesabının her yapı için ayrı ayrı yapılması gerekmektedir. Parselde yer alan yapıların ayrı yapı niteliğinde olup olmadığı ise imar planı kararları ve mimari projenin incelenmesi ile mümkündür.

Aynı parsel üzerinde birbirine bitişik yapılan birden fazla yapının ayrı yapı olarak değerlendirilmesi için, söz konusu yapıların fonksiyon ve mekan bakımından birbirinden bağımsız olması ve ruhsatının aynı ruhsat numarası ile ayrı ayrı düzenlenmiş olması gerekmektedir. Dolayısıyla; yapıların birbirlerinden dilatasyonla ayrılmış olması, bina girişlerinin ayrı yapılması, taşıyıcı sistemin ve çatı örtüsünün ayrı çözülmüş olması yapıların ayrı yapı olarak değerlendirilmesi için yeterli koşul olmayıp, bununla birlikte her yapıya aynı ruhsat numarası ile ayrı ayrı ruhsat düzenlenmesi gerekmektedir. Aynı parselde birbirine bitişik yapılan yapıların bu şartları sağlaması halinde ayrı yapı olarak değerlendirilip sığınak hesabının ayrı yapılması mümkündür.

✓ Yapılmakta ya da yapılacak bir yapıda kat irtifakı kurulabilmesi için gerekli şartlar nelerdir?

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 14 üncü maddesi ile Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmeliğin 7 nci maddesi uyarınca, toplu yapı kapsamında olup, henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir imar parseli üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu kütüğüne tescil edilmesi için, o imar parselinin malikinin veya ortak maliklerinin, 6 ncı maddenin (1) numaralı fıkrasının (a) bendine uygun vaziyet plânını da ihtiva eden mimarî proje, (c) bendindeki yönetim plânı,

(ç) bendindeki liste ve yapı ruhsatı ile birlikte tapu idaresine müracaatta bulunması gerekir.

✓ **Bir yapıda kat mülkiyetine geçilebilmesi için gerekli şartlar nelerdir?**

Bir yapıda kat mülkiyeti kurulabilmesi için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12. maddesinin (a) bendi uyarınca proje müellifi mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi ve (b) bendi uyarınca yönetim plânı ile yapı maliklerinin (maliklerden en az biri) tapu idaresinde istemde bulunulması gerekmektedir.

✓ **Ortak alanlarda yapılabilecek tadilatlar için kat maliklerinin tamamının muvafakatinin alınması gerekli midir?**

Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesi ortak yerlerde yapılacak inşaat, bakım ve onarıma ilişkin konularda kat maliklerinin beşte dört rızasının alınmasını içeren bir hükümdür. Kanunda ortak alanların kaldırılması ya da yeniden inşa edilmesine ilişkin bir hüküm yer almamakla birlikte, Kanunun 16. maddesi uyarınca kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olduklarından bu alanların kaldırılması, kullanım amacının değiştirilmesi ya da yeniden inşa edilmesi gibi herhangi bir tasarrufta kat maliklerinin tamamının uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

✓ **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 14/9/2013 tarihli, 8/9/2013 tarihli ve 1/6/2013 tarihli değişiklik hükümleri veya 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan ilgili idarelerin mevzuat hükümleri karma olarak kullanılabilir mi?**

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6 ncı maddesi 22/05/2014 tarih ve 29007 sayılı Resmi Gazetede yayımlandığı şekilde değiştirilmiş olup, 22/05/2014 tarihinden önce yapılan başvuruların ve işlemlerin;

Yönetmeliğin 01/06/2013 tarihli, 08/09/2013 tarihli, 14/09/2013 tarihli veya 22/05/2014 tarihli değişiklik hükümlerinden veya 01/06/2013 tarihinden önce yürürlükte olan ilgili idarenin imar yönetmeliğinden herhangi biri tercih edilerek, tercih edilen yönetmeliğin tamamına göre uygulama yapılması gerekmektedir.

- ✓ **5393 sayılı Belediye Kanununun 80 inci maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 40 ıncı maddesi uyarınca, mevcut imar planında akaryakıt istasyonu olarak belirlenmiş tesislere plan değişikliği yapılmadan LPG satışına izin verilir mi?**

5393 sayılı Belediye Kanununun 80 inci maddesinde; *“Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar plânına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir. Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar plânında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi tarafından verilir.”* denilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 40 ıncı maddesinin birinci fıkrasında; *“İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.”* hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla, söz konusu iki hüküm birlikte değerlendirildiğinde, uygulama imar planında “akaryakıt istasyonu” olarak belirlenmiş bir parselde imar planı değişikliği yapılmasına gerek olmaksızın “LPG otogaz istasyonu” yapılabilir.

- ✓ **17/12/2009 tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesi hükümlerine göre düzenlenmiş olan idari para cezalarının iptali yönünde herhangi bir yargı kararı bulunmayan ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırılıkları devam eden yapılara İmar Kanununun 32 nci ve 42 nci maddelerine göre işlem tesis edilebilir mi?**

Konuya ilişkin Danıştay 6 ncı Dairesinin 29/12/2009 tarihli E:2008/6466 ve K:2009/12966 sayılı kararında; 5940 sayılı Kanun ile değiştirilen 3194 sayılı İmar Kanununun "İdari Para Cezaları" başlıklı 42 nci maddesinin bu değişikliğin yürürlüğe girdiği 17/12/2009 tarihinden önceki kaçak yapı suçlarına uygulanamayacağı belirtilmiş, 07/02/2011 tarihli E:2009/6176 K:2011/224 sayılı kararında; yeni yasal düzenlemenin yürürlük tarihinden (17/12/2009) önceki döneme ilişkin olaylara uygulanma imkanının olmadığı karar altına alınarak hukuka aykırılığı Anayasa Mahkemesi kararı ile saptanmış Yasa maddesi uyarınca verilen para cezasına ilişkin 17/06/2008 günlü 768 sayılı encümen kararının iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararını onamıştır.

Anılan mahkeme kararları doğrultusunda, 17/12/2009 tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesi hükümlerine göre uygulanan ancak tahsil edilmeyen para cezalarının, dava konusu olsun ya da olmasın bugün için tahsil edilemeyeceği, dolayısıyla kesilen cezaların (hacizli, taksit yapılmış, bir kısmı ödenip bir kısmı ödenmemiş, tebligatı ve tahsilatı yapılmayan) idarece iptal edilmesi,

Ancak söz konusu yapılarda hangi tarihte gerçekleştirilmiş olduğuna bakılmaksızın aykırılık devam ediyor ise, aykırılığın devam ettiğinin tespit edildiği tarihe göre Kanunun 32 nci ve 42 nci maddesi uyarınca işlem yapılması gerekir.

- ✓ **Çatı katında kaskad sistem ısı merkezi ve açık havuz yapılabilir mi?**

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesi uyarınca, herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 10 uncu maddesinde; *"İlgili İdare, meclis kararı alarak uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir."* denilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35 inci maddesinde çatılara ilişkin hükümler yer almaktadır.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 61 inci maddesinin 1 inci fıkrasında ise; çatılarda kolay alevlenici, parlayıcı ve patlayıcı madde bulundurulamayacağı ifade edilmektedir.

Dolayısıyla belirtilen hükümler göz önünde bulundurulduğunda; çatılarda doğalgaz ile çalışan kaskad ısıtma sistemi yer alan tesisat odası yapılmayacağına dair yürürlükteki uygulama imar planında bir hüküm bulunmuyor veya ilgili idarece bu doğrultuda bir karar alınmamış ise çatı arasında/çatı katında tesis edilebileceği, ancak teras çatıda tertiplenecek ise, en fazla 3m. yüksekliğinde olmak ve bina ön cephesine 3m.'den fazla yaklaşmamak, "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe" göre yapı yüksekliğine dahil edilmek ve buna göre yangın tedbirlerini sağlamak kaydı ile; yakıt depolanmayan, tavanı ve tabanı betonarme ve duvarları tuğla vb. yapı malzemesinden yapılan, yangına en az 120 dakika dayanıklı bölmeler ile ayrılan, girişinde yangın güvenlik holü oluşturulan, doğalgaz tesisat ve projesi malzeme seçimi ve montajı ilgili standartlara ve gaz dağıtım kuruluşlarının teknik şartnamelerine uygun olan, yangın ve havalandırma gibi gerekli tedbirler alınan doğalgaz ile çalışan kaskad ısıtma sistemi yer alan tesisat odası yapılabilir.

Ayrıca uygulama imar planında yer alan veya ilgili idarece karar altına alınan aksine bir hüküm yoksa yapıda teknik gereklere (yapı statiği, su yalıtımı vb.) göre tedbir alınması, uygulamada standartlara uygunluğun sağlanması söz konusu yapı bir konaklama tesisi ise en fazla 1.50 m derinliğinde olması, parapet kotunu aşmaması ve bina cephelerine en az 3.00 m mesafede tertiplenmesi kaydı ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35 inci maddesinde belirtilen koşullarda çatıda açık havuz tesis edilmesi mümkündür.

✓ **Yangın merdivenleri TAKS'a ve KAKS'a (Emsal) dahil midir?**

Yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri, Yangın Yönetmeliği uyarınca yangın merdiveni yapıma zorunluluğu olmayan 21.50m'nin altındaki yapılarda kaçış yolu olarak kullanılan merdivenlerden bir tanesi TAKS hesabına dahil değildir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 48. maddesi uyarınca;

- Yapı yüksekliği 21.50m'nin altındaki yapılarda aynı zamanda kaçış yolu olarak değerlendirilen bir merdiven,
- 21.50-30.50m arasındaki yapılarda biri korunumlu diğer korunumsuz en az 2 merdivenin dzenlenmesi gerektiğinden ikisi,
- 30.50m'nin üzerindeki yapılarda ikisi de korunumlu 2 merdiven yapılması gerektiğinden ikisi, emsal alanına dahil değildir.

✓ **Kısmi kullanma izni dzenlenmesi sonrasında yapının tamamına yapı kullanma izni dzenlenmesi gerekli midir?**

Yapı kullanma izninin kısmi olarak dzenlenebileceği, İmar Kanunu hkmüdür. Yapının tamamı veya tamamlanan kısımları için yapı kullanma izni dzenlenmesi sırasında, sadece bağımsız bölüme yapı kullanma izni dzenlenmesi söz konusu olmayıp, kullanıma hazır hale gelmiş bağımsız bölümlerle birlikte ortak kullanım alanlarının da kullanıma hazır hale gelmesi gerekmektedir. Daha önce kısmi kullanma izni dzenlenmiş olması, yapının tamamının bitmesi sonrasında dzenlenmesi gereken ve yapının tamamının kullanılmasında sakınca bulunmadığını belirleyen yapı kullanma izninin ayrıca dzenlenmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Ancak daha önce kısmi yapı kullanma izni dzenlenen yapı bölümleri için tekrar harç alınmaz.

Yapının tamamı veya bir bölümünün ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilmesi halinde, bu kısımlar mevzuata uygun hale getirilmeden, uygun olan kısımları için de kullanma izni dzenlenemez.

✓ **Parsel dışına taşan çıkma yapılabilir mi?**

Yönetmeliğin 2 nci maddesi ile gerek planlarla gerekse de imar yönetmelikleri ile değiştirilemeyecek "Tanımlar" bölümünün 16 ncı maddesindeki "Çıkma" tanımı ile çıkmaların hiçbir koşulda parsel sınırları dışına taşmayacağı hüküm altına alınmış, 36 ncı maddesi ile aynı husus vurgulanmıştır.

- ✓ İmar planında ticaret kullanımına ayrılan bir alanda özel sağlık ve eğitim tesisi yapılabilmesi için plan değişikliği yapılması gerekli midir?

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 14 üncü maddesinin (b) bendi uyarınca, ticaret alanında özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.

- ✓ Mevcut teşekküle göre hangi yapılaşma koşulları belirlenebilir?

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 4 üncü maddesi uyarınca, 1/6/2013 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında açık ve kapalı çıkmalar ile binaların yola olan uzaklıkları mevcut teşekküle göre belirlenir. Yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikteki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Bu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerini imar durumu belgesinde belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.

- ✓ Kat holleri, 01/06/2013 Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre emsale dahil midir?

01/06/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin 4 üncü fıkrasında sahanlıkların emsale dâhil olmayacağı belirtilmiştir.

Anılan Yönetmelikte belirtilen sahanlıkların merdiven evi dışında kalan, bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan kat holü ya da asansör kapısının açıldığı alanlar olduğu; ancak 01/06/2013 tarihli Yönetmeliğe göre kat holünün merdiven kolu genişliğindeki kısmının (Yönetmeliğin 43. maddesinde belirtilen genişlikler esas alınmak üzere, konut yapılarında 1.20 m. genişliğindeki alanın, diğer yapılarda ise 1.50 m. genişliğindeki alanın) ve asansörlerin önünde de, asansör kapısı genişliğindeki bölümünün (asansör kapısı sürgülü ise 1.20 m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise 1.50

m. genişliindeki kısımlarının) emsal hesabına konu edilmemesi gerektiği; projesinde adlandırıldığı şekliyle sahanlık ya da kat holü ya da kat koridorunun yahut da kattaki sirkülasyon alanının geri kalan kısımlarının ise emsal hesabına dahil edilmesi gerekmektedir.