

# ***İMAR, KIYI, YAPI VE ÇEVRE UYGULAMALARI BÖLGESEL SEMİNERİ ÇORUM***

## **PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ YAPI RUHSATI SÜREÇLERİ**

***Öznur AKYOL***  
***Mimar***

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
İmar Düzenleme Dairesi Başkanlığı

30 EYLÜL-2 EKİM  
ÇORUM

## ***SUNUM İÇERİĞİ***

-  ***YAPI RUHSATI DÜZENLENMESİ ESASLARI***
-  ***RUHSAT SÜRELERİ***
-  ***FENNİ MESULİYET***
-  ***YAPI KULLANMA-KİSMİ KULLANMA İZİNİ***
-  ***GEÇİCİ MADDELER***

- Karada ve suda,
- Daimi veya geçici
- Resmi ve özel
- Yeraltı ve yerüstü



inşaatı ile



bunların

- ilave
- değişiklik
- tamirlerini



içine alan



sabit ve hareketli tesislerdir.





## Kuruluş veya kişilerce yapılar;

-Kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde;

- İlgili kamu kurum ve kuruluşlarının tahsis belgeleri(tapu kayıt örneği yerine geçen belgelerden sayılır)  
- Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı belgeleri ile,



**Kanun, İmar Planı, Yönetmelik, Ruhsat ve Eklerine Uygun Olarak Yapılır.**

|                              |              |                                                                                                                                                             |            |
|------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| İl                           |              | ANKARA                                                                                                                                                      |            |
| İlçesi                       |              | GÖLBAŞI                                                                                                                                                     |            |
| Mahallesi                    |              |                                                                                                                                                             |            |
| Köyü                         |              | BURSAL(YAYLABAĞI)                                                                                                                                           |            |
| Sokağı                       |              |                                                                                                                                                             |            |
| Mevkii                       |              |                                                                                                                                                             |            |
| Satış Bedeli                 |              | Pafta No.                                                                                                                                                   | Ada No.    |
| 125.000.000,00               |              |                                                                                                                                                             | 341        |
| Yüzölçümü                    |              | Pafta No.                                                                                                                                                   | Parsel No. |
| 1 ha 8.100,00 m <sup>2</sup> |              |                                                                                                                                                             | 341        |
| Niteliliği                   |              | TARLA                                                                                                                                                       |            |
| Planındadır                  |              |                                                                                                                                                             |            |
| Sınırı                       |              | Zemin Sistem No : 65264                                                                                                                                     |            |
| Edinme Sebebi                |              | Tamam MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı İken S.S. BAŞ-KENT ÖZLEM KORUT YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ adına 4706 S.Y. Kanununda Harcanan Malların Satışı ileminde. |            |
| Sahibi                       |              | S.S. BAŞ-KENT ÖZLEM KORUT YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ                                                                                                       |            |
| Geldisi                      | Yerimise No. | Cilt No.                                                                                                                                                    | Sahife No. |
| Cilt No.                     | 9811         | 2                                                                                                                                                           | 312        |
| Sahife no.                   |              |                                                                                                                                                             |            |
| Sıra No.                     |              |                                                                                                                                                             |            |
| Tarih                        |              |                                                                                                                                                             |            |
| Gittisi                      |              |                                                                                                                                                             |            |
| Cilt No.                     |              |                                                                                                                                                             |            |
| Sahife No.                   |              |                                                                                                                                                             |            |
| Sıra No.                     |              |                                                                                                                                                             |            |
| Tarih                        |              |                                                                                                                                                             |            |

102: "Mülkiyetin parçaya bölünmesi" ile ilgili olarak, her parçanın ayrı bir mülkiyet hakkına sahip olması esastır. "Mülkiyetin parçaya bölünmesi" ile ilgili olarak, her parçanın ayrı bir mülkiyet hakkına sahip olması esastır.

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007 Dönem Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129



## BİR PARSELE;

Bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp, bu planın belediye encümenince kabul edilmesinden ve akabinde tapu tescilinin gerçekleştirilmesinden sonra yapı ruhsatı verilmelidir.



İdarece;

Onaylı imar planının uygulanmasında projelerin hazırlanmasına esas olmak üzere, parselin uygulama imar plânı ve bu yönetmelik hükümlerine göre yapılaşma şartlarını gösteren imar durumu belgesi düzenlenir.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                             |                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T.C.<br>DÜZCE BELEDİYESİ<br>EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                             | İmar Pafta No : J 6<br>Badeise Pafta No :                                                                                     |
| Sıra No : 2019/32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                             |                                                                                                                               |
| İMAR DURUMU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                             |                                                                                                                               |
| T.C. KİMLİK NO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | PROJELEŞTİRME ŞARTNAMESİNE UYGUN OLACAKTIR<br>HER TÜRLÜ TEŞVİAT PLANI GEREKİLMİŞ<br>PROJELEŞTİRME MÜHÜRLEME GÖSTERİLECEKTİR | DÜŞÜNCELER<br>08/02/2008 TARİHLİ 10 / 39 SAYILI<br>05/02/2010 TARİHLİ 10/87 SAYILI<br>MECLİS KARARINA GÖRE<br>DÜZENLENMİŞTİR. |
| Mülkiyet Sahibi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | DÜZCE TİCARET VE SANAYİ ODASI                                                                                               |                                                                                                                               |
| Mahalle/Köy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | KÜLTÜR                                                                                                                      |                                                                                                                               |
| Sokak/Kapı No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | İSTANBUL CADDESİ                                                                                                            |                                                                                                                               |
| Ada / Parsel no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 54/1                                                                                                                        |                                                                                                                               |
| Parsel M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3637.60 M2                                                                                                                  |                                                                                                                               |
| T.C. KİMLİK NO: PROJELEŞTİRME ŞARTNAMESİNE UYGUN OLACAKTIR<br>HER TÜRLÜ TEŞVİAT PLANI GEREKİLMİŞ<br>PROJELEŞTİRME MÜHÜRLEME GÖSTERİLECEKTİR<br>KANALİZASYON BAĞLANTISI PROJESİ GÖSTERİLECEKTİR<br>PLAN TADİLATI İMAR DURUMUNU DEĞİŞTİRİR<br>OTOPARKLARINDA VE/VEYA BODRUMDA ÇÖZÜLECEK<br>VAZİYET PLANINDA OTOYOL DÜZENİ AYRICA ÖLÇÜK<br>OLARAK GÖSTERİLECEKTİR<br>OTOPARK BEDELİ ÖDENECEKTİR |                                                                                                                             |                                                                                                                               |
| TEYİD, İFRAZ, YOL, TERKİ İZLEMLERİ YAPILACAKTIR. KESİN ÖLÇÜLER BELEDİYE HARİTA SERVİSİNİN İZLEMLERİNE KONTROL ÇİZİMLERİ AYKIRI PROJE ÇİZİMLERİ<br>AĞIŞAP YAPILARDA YAN VE ARKA BAĞÇE MESAPELEŞİMDEN AZ OLMAZ                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                                               |
| ÖA2 (Önemli Alan) : ZEMİN ETÜT RAPORUNA GÖRE ZEMİN EMNİYET GERİLMESİ 0.40 - 1.0 KG/CM <sup>2</sup> DİR<br>- PARSEL BAZINDA JEOLÖJİK - JEOTEKNİK - JEOTEKNİK ETÜT İSTENMEKTEDİR<br>- ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ YAPILDIKTAN SONRA DEĞERLERİ ULAŞILDIĞI TAKDİRDE İYİLEŞTİRME KABUL EDİLECEKTİR<br>- BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI ETÜT ONAYI GEREKMEKTEDİR.                                          |                                                                                                                             |                                                                                                                               |
| Ön Bahçe Mes. : 10.00 M                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bodrum : Zemin Esasına Bağlı                                                                                                | T.A.K.S. (KONUT DIŞI) : % 50                                                                                                  |
| Yan Bahçe Mes. : 10.00 M - 5.00 M                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | İnşaat Derinliği (Max) :                                                                                                    | T.A.K.S. (KONUT) :                                                                                                            |
| Arka Bahçe Mes. : 5.00 M                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Çeşitli Alanlar İmar Yolu Geniliği) : 25.00 M                                                                               | Yapı Nizamı : AYRIK                                                                                                           |
| Sapık Seviyesi : 14.20 M                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Su Basınç. Sev. : MAX: 1.20 M                                                                                               | Kat Adedi : 3(ÜÇ) KAT                                                                                                         |
| TADİLAT TARİHİ : 13.10.2004 / 9-2-1 sayı<br>TADİLAT TARİHİ : 05.04.2005 / 20-4 sayı<br>PLAN ONAMA TARİHİ : 13.04.2001<br>HAZIRLAMA TARİHİ : / 2009                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                             |                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                             |                                                                                                                               |
| TANIM EDEN<br>Yasemin ARSLAN<br>İmar Durumu<br>Emlak ve İstimlak Müd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | KONTROL EDEN<br>Devrim TOPCU<br>Şehir Plancısı<br>Emlak ve İstimlak Müd.                                                    | KONTROL EDEN<br>MESUR KÖKÇÜ<br>Harcama Müd.<br>Emlak ve İstimlak Müd.                                                         |
| 19.10.2010<br>ONAYLAYAN<br>Hayrettin GENAL<br>İmar Durumu<br>Emlak ve İstimlak Müd. V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                             |                                                                                                                               |

- ✚ İmar durum belgeleri, tereddüde mahal bırakmayacak biçimde ve netlikte çizim tekniğine uygun olarak düzenlenir.
- ✚ İmar durumunda gösterilemeyen ve parseli ilgilendirmek üzere düzenlenen ek belgeler, imar durumuyla birlikte, imza ve onaya dair yetkileri haiz kişilerce imzalanıp onaylanır ve idarenin mührü ile mühürlenir.

Ruhsat eki projelere esas olmak üzere onaylı imar planındaki o parseli ilgilendiren;

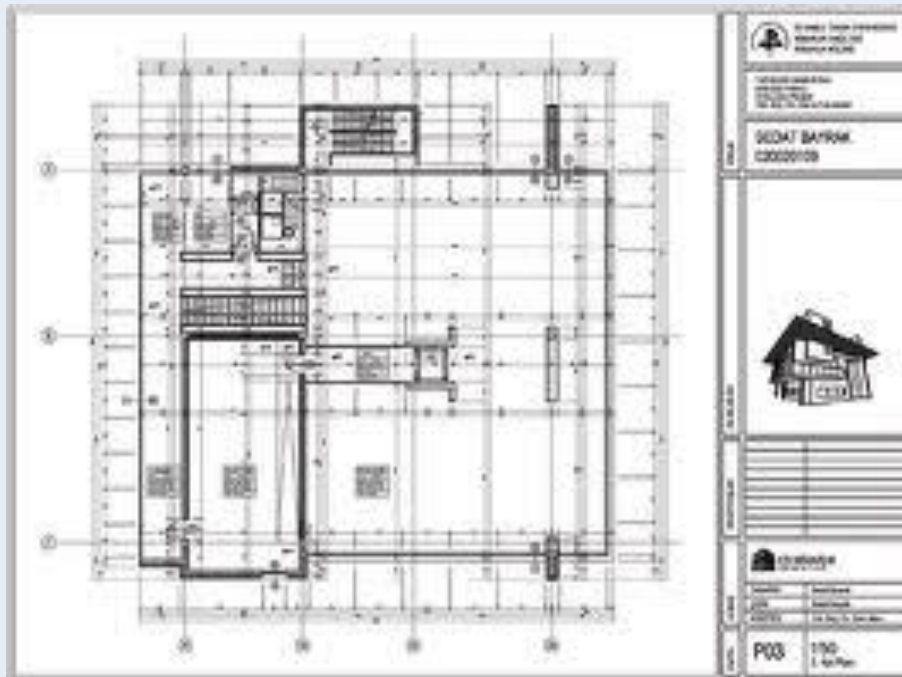
- Yapı nizamı,
- Kullanım kararı,
- Ön-yan-arka bahçe yaklaşma mesafeleri,
- Yapı yüksekliği,
- TAKS, KAKS(Emsal),
- Kütle ölçüleri
- ve benzeri kriterler

eksiksiz bir biçimde belirtilmelidir.



# Yapı ruhsatı projeler ile bir bütündür.

**Formların eksiksiz doldurulması  
ve imzalanması gerekir.**



| Dosya İşlemleri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Ekle               Kopyala               Değiştir               Sil               Sorgula               Tarihçe               Yazdır                                                                                                                                                                                                                    |                                           |
| <b>Dosya Bilgileri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |
| Dosya ID:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 32003                                     |
| Yerleşim Kodu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | I BAHCETEVLER                             |
| Dosya Yılı, Numarası:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2004 88506 <input type="checkbox"/> Arşiv |
| Dosya Türü:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | I NORMAL                                  |
| Açıklama:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="text"/>                      |
| <      Seçili kayıt : 32003 / Toplam kayıt sayısı : 32003      >                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |
| <b>Başvuran Bilgileri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                           |
| Ekle               Kopyala               Değiştir               Sil               Sorgula               Tarihçe               Yazdır                                                                                                                                                                                                                    |                                           |
| Kişİ Kodu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2548 İLHAMİ ÇALGAN                        |
| Sembeli:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2 YAPİ RUHSATI BAŞVURUSU                  |
| Kayıt Tarihi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 26/02/2004                                |
| Kayıt No:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2125                                      |
| Açıklama:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="text"/>                      |
| <      Seçili kayıt : 1 / Toplam kayıt sayısı : 1      >                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |
| <input type="button" value="Bina Bağlantıları &gt;&gt;"/> <input type="button" value="Parsetel Bağlantıları &gt;&gt;"/> <input type="button" value="Tevhit - İhtaz İşlemleri &gt;&gt;"/> <input type="button" value="Harç İşlemleri &gt;&gt;"/> <input type="button" value="Bina Ekle &gt;&gt;"/> <input type="button" value="Parsetel Ekle &gt;&gt;"/> |                                           |

**Yapıların inşaat başlama (hafriyat) ve tamamlanma sürelerinin yapı ruhsatı formuna işlenmesi, ayrıca yerinde tespit edilmesi gerekir.**



- ❑ Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.
- ❑ Yapı ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında veya süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde ayrıca bütün maliklerin muvafakati aranmaz.
- ❑ Sözleşmesine ve mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça *ruhsat iptal edilemez.*

## 1- MİMARİ PROJE:

- 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,
- İlgili mühendislerce hazırlanan ısı yalıtım projesi veya raporu,
- Yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı projelerine göre hazırlanacak yapı aplikasyon projesi,
- Yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projelerinden meydana gelir.

## **PROJEDE BELİRTİLECEK UNSURLAR:**

### **Mimari Projede:**

- Parsel alanı,
- Parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğü,
- Parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğü,
- Yapı inşaat alanı, toplam yapı inşaat alanı,
- Binanın ve binaların taban alanı ve taban alanı katsayısı,
- Kat alanı katsayısı(emsal),
- Parsel üzerindeki yapıların blok numaraları, bloklardaki bağımsız bölüm numaraları,
- Her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanı, eklenti net alanı, bağımsız bölüm bürüt alanı, eklenti bürüt alanı, bağımsız bölüm genel bürüt alanı, bağımsız bölüm toplam bürüt alanı

## **PROJEDE BELİRTİLECEK UNSURLAR:**

**Hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde;**

- İmar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin,**
- Bina derinliği, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin,**
- Tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların,**
- Bina ve yapı yükseklik ve kotlarının,**

**bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesindeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.**



## 2-STATİK 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.

## 3- MEKANİK TESİSAT PROJESİ:

Mimarî projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhî tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım proje/raporudur. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

## 4-ELEKTRİK TESİSAT PROJESİ:

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.

 Mimari proje 6 takım halinde, diğer proje, resim, hesap ve raporlar 5 takım halinde basılı olarak ve ayrıca 2 takım halinde elektronik ortamda düzenlenerek ilgili idareye başvurulur.

 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş verilmiş olması zorunludur.



Yapı sahibi / vekili



PROJELER



İDARE



- Projeler başvuru tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde incelenir.
- Eksik/yanlıklık yok ise yapı sahibine yazılı bildirim yapılır ve bildirim tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde Ulusal Adres Veri Tabanı üzerinden ruhsat düzenlenir=30 gün

## VİZE VE ONAYA ZORLAMA:

**-Etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez.**

**-Vize veya onay yaptırılmaması nedeniyle müelliflerin büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez.**

**-Kamu yapıları dışında avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz.**

**-Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez.**

## Yapı ruhsatının düzenlendiği tarihten itibaren

**2 YIL içinde yapıya başlanması  
5 YIL içinde inşaatın bitirilmesi  
zorunludur**

- 2 yıl içerisinde başlanmayan
  - 5 yıl içerisinde bitirilmeyen
- yapılar için verilen ruhsat **geçersizdir.**

**BU DURUMDA**  
Yürürlükte bulunan imar planı ve mevzuat  
kapsamında yeniden ruhsat düzenlenmesi  
gerekir.





Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayan yapılar için **beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere** ilgili idareye başvurulması gereklidir.(Ruhsat yenilemesi)



**Ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ruhsat alma tarihindeki mevzuat hükümleri uygulanmaktadır.**



Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında 5 yıl uzatılarak yenilenir.

**Ruhsat yenilemede fenni mesullerin imzalarının alınması gerekir.**

| YAPI RUHSATI        |                                                |                         |
|---------------------|------------------------------------------------|-------------------------|
|                     | 8. Ruhsatın verilmiş amacı                     | 9. Ruhsatın...          |
|                     | <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı           | 10.Restorasyon          |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> 2.Yenileme | 11.Güçlendirme          |
|                     | <input type="checkbox"/> 3.Yeniden             | 12.Kullanım değişikliği |
|                     | <input type="checkbox"/> 4.Ek bina             | 13.Fosforik             |
|                     | <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi         | 14.Mekanik tesisat      |
|                     | <input type="checkbox"/> 6.İlave               | 15.Bekirlik tesisatı    |
|                     | <input type="checkbox"/> 7. Geçit              | 16.İsim değişikliği     |
|                     | <input type="checkbox"/> 8.Teciller            | 17.İstinat duvarı       |
|                     | <input type="checkbox"/> 9.Dolgu               | 18.Bahçe duvarı         |
|                     | <input type="checkbox"/> 19.                   |                         |
| Ölüm no.            |                                                |                         |
| Mühürünün           |                                                |                         |
| vanı, TC kimlik no. |                                                |                         |

Ruhsat eki projelerde değişiklik olmamakla birlikte;

- Yapı sahibi,
- Fenni mesul,
- Yapı müteahhidi değişiklikleri ile

Ruhsat eki projelerde değişiklik gerektiren;

- İlave,
- Tadilat vb. gibi her ne gerekçe ile olursa olsun ruhsatın yasal süresi içindeki değişikliklerde ,

| YAPI RUHSATI        |                                                |                         |
|---------------------|------------------------------------------------|-------------------------|
|                     | 8. Ruhsatın verilmiş amacı                     | 9. Ruhsatın...          |
|                     | <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı           | 10.Restorasyon          |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> 2.Yenileme | 11.Güçlendirme          |
|                     | <input type="checkbox"/> 3.Yeniden             | 12.Kullanım değişikliği |
|                     | <input type="checkbox"/> 4.Ek bina             | 13.Fosforik             |
|                     | <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi         | 14.Mekanik tesisat      |
|                     | <input type="checkbox"/> 6.İlave               | 15.Elektrik tesisatı    |
|                     | <input type="checkbox"/> 7. Geçici             | 16.İsim değişikliği     |
|                     | <input type="checkbox"/> 8.Tadilat             | 17.İnat duvarı          |
| İşim no.            | <input type="checkbox"/> 9.Dolgu               | 18.Bahçe duvarı         |
|                     | <input type="checkbox"/> 19.                   |                         |
| Müteahhedin         |                                                |                         |
| İşim, TC kimlik no. |                                                |                         |

**Ruhsat süresi;**  
**Yeni talep doğrultusunda düzenlenen ruhsat tarihinden itibaren yeniden başlar.**

Ruhsat eki projeleri değiştirir nitelikteki ruhsat başvuruları hariç,

- İnşaatı süren yapılara ilişkin diğer ruhsat başvurularında ruhsat eki projelerin yeniden onaylanmasına,
- Etüt ve proje müelliflerinin yapı ruhsatında imzalarının yeniden alınmasına,

| YAPI RUHSATI        |                                                |                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                     | 8. Ruhsatın verilmiş amacı                     | 9. Ruhsatın                                      |
|                     | <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı           | <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon          |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> 2.Yenileme | <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme          |
|                     | <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.Bekirlik tesisatı    |
|                     | <input type="checkbox"/> 7. Geçit              | <input type="checkbox"/> 16.İsim değişikliği     |
|                     | <input type="checkbox"/> 8.Tedilat             | <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı       |
| Şilüm no.           | <input type="checkbox"/> 9.Dolgu               | <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı         |
|                     | <input type="checkbox"/> 19.                   |                                                  |
| hhidinin            |                                                |                                                  |
| vanı, TC kimlik no. |                                                |                                                  |

gerek bulunmamaktadır.

-  **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.**
-  **Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.**

- 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 idareye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz.

- Ruhsat tarihi üzerinden 5 yıl geçmesi ve bu süre içinde süre uzatımına veya tadilata ya da isim değişikliğine yönelik olarak ruhsat yenilemesi yapılmayan yapıların, yapı ruhsatı, eki projelerle birlikte hükümsüz hale gelir.
- 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.

- Yapı imar planına, ruhsat ve eklerine ve imar mevzuatına aykırı değil ise ayrıca bir cezai müeyyide uygulanmaz.
- Ruhsatı hükümsüz hale geldiği için mühürlenен yapının, imar planına, ruhsat ve eklerine aykırılık teşkil ettiği tespit edilirse yapı, yapı sahibi ve diğer ilgililer hakkında İmar Kanununun 32. ve 42. maddeleri gereği işlem yapılır.





## TAMAMLANMIŞ YAPILAR(md:12)

- 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.

*Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabiidir!*

## ***Md:12***

- **Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur.**
- **Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç 30 gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır.**

## ***Md:12***

- Yapılan değişikliklerle kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili **idarece seviye tespiti yapılır** ve ilgilisine tebliğ edilir.
- Kamulaştırma kararı alınıncaya kadar 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 kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapılarda da bu fıkra hükmü uygulanır.

## md:12

● 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 tamamlatılır.



● Bu yapılardan Kanunun 29.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 tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir.

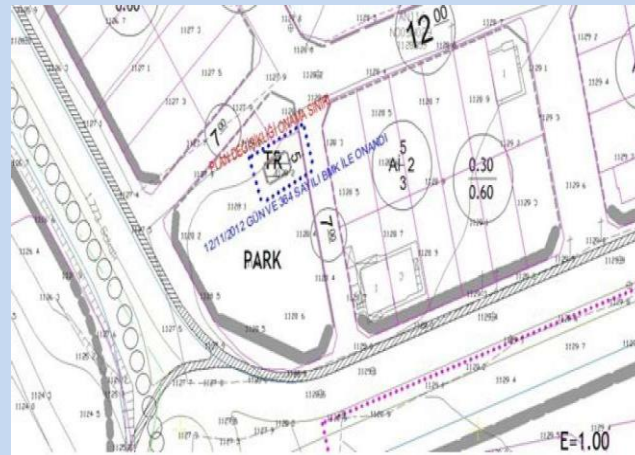
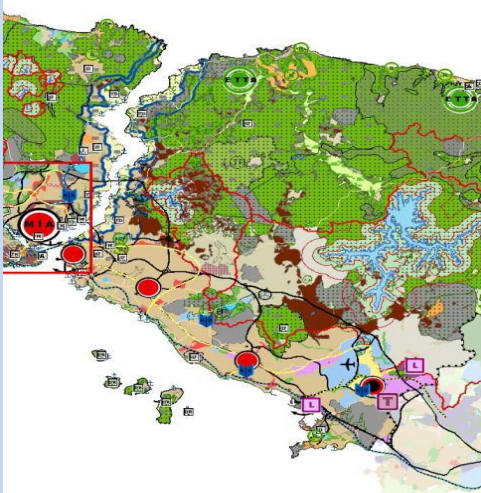
## *md:12*

- ◆ Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı **ilave inşaat taleplerinde** yürürlükteki plandaki taban alanı kat sayısı(TAKS) ve kat alanı kat sayısına(KAKS) uygunluk koşulu,
- ◆ **Sadece kat ilavesi taleplerinde** ise yürürlükteki plandaki kat alanı kat sayısına(KAKS) uygunluk koşulu aranır.



***md:12***

- Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır.**

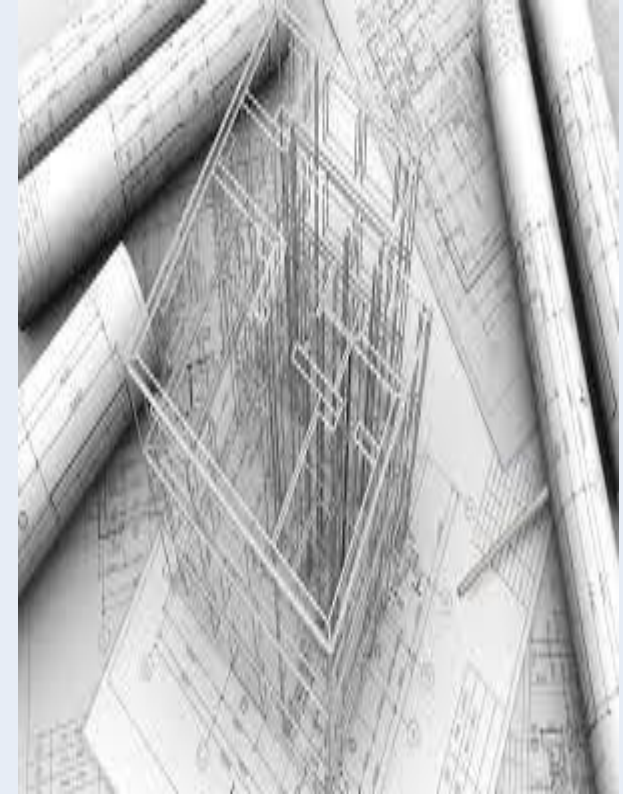


## **md:12**

İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra **hangi amaçla olursa olsun** yapılan her ruhsat işlemi ile 5 yıllık süre yeniden başlar.

Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda **durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.**

Bu yapılarda **yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine** ilişkin olarak ilgili mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.(Mevcut yapılara ilişkin)





## Md:29

- Planla veya Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi koşuluyla daha az katlı bina yapılabilir.
- Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.





► 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 düzenlenmek** ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi onaylanmak zorundadır.

► Eksik katlı binalara kat ilavesi yapılabilmesi için;

- ❖ **Temel ve statik çözümlerin,**
- ❖ **Yangın tedbirlerinin,**
- ❖ **Enerji verimliliğinin,**

plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması,

- ❖ **Merdiven, asansör yeri, ıdııklık ve diğır yapı elemanlarının,**

plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

- ▶ Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet,
  - Temel ve statik hesapları,
  - Yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dahil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor da düzenlemek suretiyle **yapı denetim kuruluşlarınca** üstlenilir.
  
- ▶ Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde **bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez.**

İmar planı kapsamında olup da müracaat tarihinde imar programına alınmamış olan yerlerde;

**Plana göre umumi hizmet alanına isabet eden taşınmazlarda, kamulaştırma yapılıncaya kadar veya imar planı uygulanıncaya kadar geçici inşaat izni verilir.**

- ✓ Geçici yapı ruhsatı en fazla 10 yıllık süre için düzenlenir.
- ✓ Bu konuda tapuya şerh düşülür.
  - Süre,
  - Encümen kararı tarih ve sayısı,
  - Yapının ölçüsü ve
  - Yapının muvakkat olduğu hususu ile diğer şartlar.
- ✓ Yapının toplam inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>' yi yüksekliği asma katlı binalarda 9.30m'yi, asma katsız binalarda 8.30 m'yi aşamaz.

- **Malikin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun olarak yapı inşa edilebilir.**
- **Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaksızın büro ve hizmet binaları inşa edilebilir.**
- **Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır.**

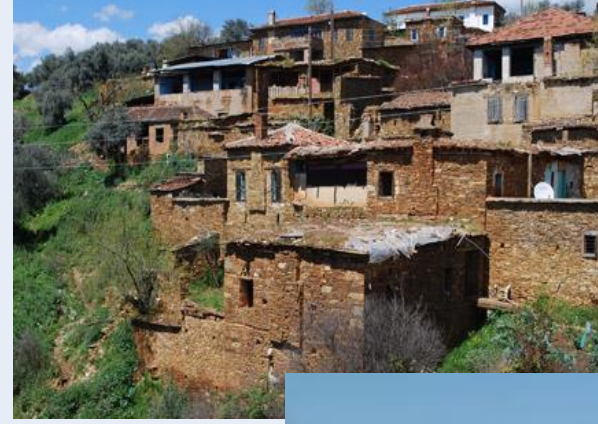
- İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhid imkanı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; bu fıkroda belirtilen ölçülerde muvakkat yapı yapılabilir.
- Ancak, bitişiğinde bu parselle tevhide mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhid edilerek yola cephe kazandırılmadıkça sınırı olan diğer parsellere de yapı ruhsatı düzenlenemez.

- Azami ölçüler aşılmamak kaydıyla bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilebilir.
- Yapılan yapı mümkün olduğunca sökülebilir **prefabrik malzeme** ile inşa edilmelidir.
- Ruhsat işlemlerinde İmar Kanunu hükümlerine uyulur.
- İnşaatı biten yapı için **geçici yapı kullanma izin belgesi düzenlenir.**
- Plan uygulanırken **yapı yıktırılır.**
- 10 yıllık müddet içinde planın tatbik olunmaması halinde bu süre plan tatbik oluncaya kadar herhangi bir işlem tesis edilmeksizin **kendiliğinden uzar.**

- 4708 sayılı Kanun kapsamı dışında bırakılan yapılar, denetim bakımından İmar Kanunu 28.madde uyarınca **fenni mesullerin denetimine tabidir.**
- Yapının fenni mesuliyeti; ilgisi, konusu ve yapım-imalat sürecine göre mimar, inşaat mühendisi, elektrik mühendisi, makine mühendisi tarafından **ayrı ayrı üstlenilir.**

## İmar Kanununun

- 26. maddesi kapsamındaki kamu yapıları



- 27. maddesi kapsamındaki ruhsata tabi olmayan yapılar

Yapı Denetim Kanunu hükümlerinden muaftır.



■ Fenni mesuller yapının kanuna, plana, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, TSE standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığını denetler.



## - İDARE;

Yönetmelik eki Ek-2, Ek-4, Ek-6, Ek-7 ve Ek-8 formları ile FENNİ MESULLERİ kayıt altına alır.

## - FENNİ MESULLER;

Ek-1 sicil durum taahhütnamesi  
Noter onaylı imza sirkülerini,  
SGK No.sunu,  
Vergi Kimlik No.sunu,  
Fenni mesuliyet metrekare belgesini  
İDAREYE verir.



- **Fenni mesuller,** yapının mevzuata aykırı yapılması ve istifaları halinde bu durumları 6 iş günü içinde ilgili idareye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bildirim üzerine en geç 3 iş günü içinde 32.maddeye göre işlem yapılır.



- ✚ Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler.



- ✚ **Yapı sahibi, yapısının fenni mesuliyetini üstlenemez.**

Fenni mesuller,

-Uzmanlık alanlarına göre yapım işlerinin denetimine ilişkin ayrıntılı bütün belgeler ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri **raporunu** idareye vermek ,

-**Yapı kullanma izin belgesini imzalamak mecburiyetindedir.**

■ Fenni mesulün **istifası** veya **ölümü** halinde, başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti üstlenmedikçe yapının devamına izin verilmemelidir.

■ Fenni mesulün **istifası** halinde, **istifa tarihinden önce yapılan işlere dair sorumluluğu devam eder.**

■ **Yeni atanan fenni mesul, daha önce yapılan işlerin denetlenmesinden ve eksiklik ve hata var ise giderilmesini sağlamaktan ve bildirimde bulunmaktan da sorumludur.**



- ✚ Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırmaları gerekir.
- ✚ İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda ve yazı ile merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir.

- ⊕ İlgili idareler **yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bir örneğini** düzenlendiği tarihten itibaren en geç 6 iş günü içinde Bakanlık taşra teşkilatına gönderir.
- ⊕ Bakanlık taşra teşkilatı fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının ve mesafenin kontrolünü gerçekleştirirler.  
(*Fenni mesulün yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmelidir. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenmesi için ilgili idarenin uygun görmesi ve **yapı yeri ile fenni mesulün işyeri arasındaki mesafenin** en fazla 200 km olması gerekir.*)



- + Plan ve mevzuata aykırı olmamak,
- + İmar planında o amaca ayrılmış olmak,
- + Mülkiyeti belgelenmek,
- + Mimari, statik ve her türlü fenni mesuliyeti ilgili kurum ve kuruluşça üstlenilmek kaydıyla,  
**avan projeye göre ruhsata bağlanır.**





**Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan;**

Karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri **ulaşım tesisleri**, bunların tamamlayıcı niteliğindeki iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma 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.**

❖ Bu tür yapı ve tesislerin;

- ❑ Projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması,
- ❑ Denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması,
- ❑ İnşasına başlanacağıнын, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir.

Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur.

✚ **Fenni mesuller** yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığına dair **teknik rapor** düzenler.  
(Dilekçe+Rapor+Enj.Kim.Belgesi+Fotoğraflar)

✚ **İlgili idare** yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığı, TSE standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını **belirler**.

✚ Mevzuata uygun ise 30 gün içinde Yapı Kullanma İzni düzenlenir. Aksi halde eksikliklerin tamamlanması istenir.



## İmar Kanununun 28. m. 10. fıkrası

⊕ Yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanma izin belgesi verilir.(Yapı müteahhidinin yapı sahibi olmaması, parselde hissesi/mülkiyeti bulunmaması durumunda)

✚ Bir yapının **bir ya da birkaç bağımsız bölümüne** 28.maddenin 10.fıkrası hükmü kapsamında yapı kullanma izni düzenlenemez!

- Yapının tamamlanan bağımsız bölümlerine kısmi yapı kullanma izni düzenlenmesi için yapının bağımsız bölümlerle birlikte **ortak kullanım alanlarının da kullanıma hazır hale gelmiş olması zorunludur.**

■ Yapıda kısmi kullanma izni düzenlenmiş bölümler olması, **yapının tamamına yapı kullanma izni düzenlenmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmaz.**

- Kısmi Kullanma izni yapı ruhsatı süresini etkilememektedir.



- + Ruhsat eki projelerine ve mevzuata aykırılığı bulunan bir yapıda **aykırılıkların giderilmemesi kısmi kullanma izni düzenlenmiş olsun ya da olmasın ruhsatın iptalini gerektirir.**
- + Bu durumda ise, imar planı ve ilgili mevzuatın izin vermesi halinde, yapının tamamına yeniden yapı ruhsatı, yapıdaki inşai faaliyetin tamamlandığının belgelenmesini müteakiben de yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi gerekmektedir.



✚ İlgililerince ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren 2 ay içinde ruhsat verilmemesi halinde,

1-İlgililerinin Valilikten talep etmesi ve Valiliğin teklifte bulunması üzerine,

2- Müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister.

3- İlgili idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç 15 gün içinde Müdürlüğe bildirir. Aksi taktirde görüş olumlu kabul edilir.

4- İlgili idarenin görüşü sonrasında en geç 15 gün içinde yapılan incelemede **talebin yürürlükteki mevzuata uygun olduğunun anlaşılması halinde**, yapı ruhsatı Müdürlükçe düzenlenir ve ruhsat ve eklerinin onaylı bir örneği ilgili idareye iletilir.

5- Yapılan incelemede eksiklik görülmesi halinde eksiklikler yine bu süre içinde ilgisine bildirilir. Eksiklikler tamamlandığında en geç 5 iş günü içinde yapı ruhsatı düzenlenir.

 **Yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvurular da aynı usulle sonuçlandırılır.**



# **PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇİCİ MADDELER**

## GEÇİCİ MADDE 1 – (8/9/2013)

Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu mevcut yapılara (md.45) ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az (1.50) metre mesafe bırakmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde mekanik platform yapılabilir.



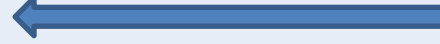
## **GEÇİCİ MADDE 2- (8/9/2013)**

❑ Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce;

- Ruhsat alınmış ve yasal süresi içerisinde henüz başlanmamış,
- Başlanıp ruhsat müddeti devam eden,
- Ruhsatı hükümsüz hale gelen inşaatlar ile,
- Yapı kullanma izin belgeli mevcut yapılara,

ilişkin ruhsat başvurularında; ilgisinin talebi halinde can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmış olmak koşuluyla bu Yönetmeliğin lehte olan hükümleri uygulanır.

## GEÇİCİ MADDE 2- (8/9/2013)



- ruhsat alınmış ve yasal süresi içerisinde henüz başlanmamış
  - başlanıp ruhsat müddeti devam eden
  - ruhsatı hükümsüz hale gelen
  - yapı kullanma izin belgeli
- yapılara ilişkin ruhsat başvurularında;

ilgilisinin talebi halinde, can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmış olmak koşuluyla;

08/09/2013



MEVZUAT

8/9/2013 tarihli Yönetmeliğin lehte olan hükümleri.

## **GEÇİCİ MADDE 3 – (8/9/2013)**

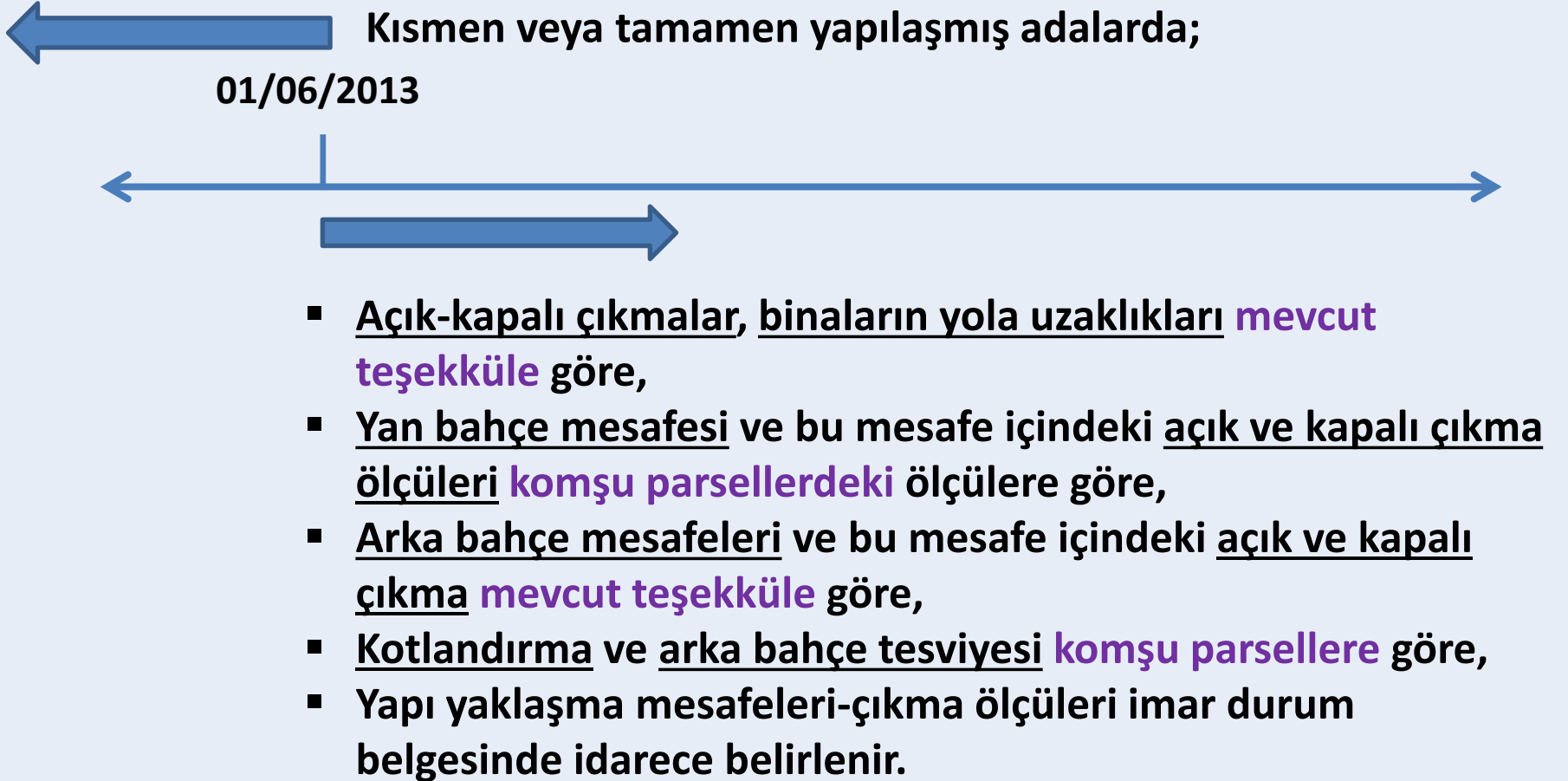
Bu Yönetmeliğin 59.maddesinde sayılan yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile imar denetimine ilişkin diğer görevler, yeni bir düzenleme ile yetkilendirme yapılıncaya kadar, Bakanlık Oluru ile “Bakanlık Denetçisi” olarak yetkilendirilip belge verilen ve en az 3 yıl mesleki deneyimi olan Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında görevli yeterli sayıda; mimar, mühendis, şehir plancısı unvanlı personel ile üniversitelerin en az 4 yıllık hukuk fakültelerinden mezun personel tarafından Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda yerine getirilir.

## GEÇİCİ MADDE 4 –

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, ayırık nizam yapı adalarında ise bitişigindeki 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.



## GEÇİCİ MADDE 4-



## GEÇİCİ MADDE 5- (8/9/2013)

Kamu kurum ve kuruluşlarınca bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsatı düzenleyen idareye bildirilmesi halinde bu yapıların **ruhsat işlemleri 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata göre sonuçlandırılır.** Binalarda enerji verimliliğine ilişkin yapılacak uygulamalar ile binalarda yangın tedbirlerine ilişkin uygulamalarda da ihale kararının veya ihale tarihinin alındığı veya ihalenin yapıldığı tarihte yürürlükte olan mevzuata göre ruhsat düzenlenir.





## GEÇİCİ MADDE 5-



- İhale kararı
- İhale tarihi alınmış
- İhalesi yapılmış ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri

01/06/2013

08/09/2013

MEVZUAT

1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuat.

## GEÇİCİ MADDE 6-

22/5/2014 tarihinden önce aşağıda sıralanan;

- ☐ Yıkım ruhsatı başvurusu,
  - ☐ Bina yıkım işlemi,
  - ☐ Riskli yapı tespiti işlemi,
  - ☐ Bakanlıkça lisanslandırılan kuruluşlarca yapı kimlik numarası alınarak riskli yapı tespitine başlama işlemi,
  - ☐ İnşaat sözleşmesi tanzimi,
  - ☐ Proje sözleşmesi tanzimi,
  - ☐ İnşaat veya proje yapmak üzere noter tasdikli taahhütname veya vekâletname tanzimi,
  - ☐ Yeni inşaat yapmak üzere; ifraz, tevhit, yola terk işlemi başvurusu
  - ☐ İmar durum belgesi, yol kotu tutanağı, aplikasyon krokisi başvurusu,
  - ☐ Zemin ve temel etüt raporu tanzimi,
- başvuru veya işlemlerinden en az birinin gerçekleştirilmiş olması halinde,

## GEÇİCİ MADDE 6-

Aşağıda sıralanan;

- ☐ 01/06/2013 tarihinden önce yürürlükte olan ilgili Büyükşehir/Belediye İmar Yönetmeliği
- ☐ 01/06/2013 tarihinde yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
- ☐ 08/09/2013 tarihinde yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
- ☐ 14/09/2013 tarihinde yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
- ☐ 22/05/2014 tarihinde yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

Mevzuatlarının herhangi biri, ilgilisi tarafından kendisi ile ilgili iş ve işlemlerde uygulanmak üzere tercih edilerek ilgili idaresine yapı ruhsatı veya ruhsata esas belgeler için müracaat edilir.

## GEÇİCİ MADDE 6-

- ❑ 22/05/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı alanlar, talep etmeleri halinde 22/05/2014 tarihinde yürürlüğe giren Geçici 6 ncı madde kapsamında tadilat ruhsatı müracaatında bulunabilir.
- ❑ 22/05/2014 tarihinde yürürlüğe giren Geçici 6 ncı madde kapsamında yürütülecek iş ve işlemlerde 22/05/2014 tarihinden önce yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin mülga Geçici 6 ncı maddesi hükümleri uygulanamaz

## GEÇİCİ MADDE 6-

- ❑ Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci, Geçici 7 nci ve Geçici 8 inci maddeleri kapsamında yapılan müracaatlara ilişkin iş ve işlemler ilgili idarelerce aynı maddelerde yer alan hükümlere göre tamamlanır.
- ❑ 22/05/2014 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6 ncı maddesi kapsamındaki ruhsat müracaatlarının ilgili idarelerce en geç 01/01/2016 tarihine kadar sonuçlandırılması zorunludur.

## **GEÇİCİ MADDE 7- (8/9/2013)**

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar mücbir sebeplerle başvuru yapamamış olanların 1/6/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde yapı ruhsatı almak için yaptıkları ve yapacakları müracaatlar; bu Yönetmeliğin tanımlarına, genel hükümlerine ve ruhsata ilişkin hükümlerine aynen uyulmak suretiyle sonuçlandırılmak kaydıyla ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinin 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte bulunan diğer hükümlerinin lehte olanlarına göre neticelendirilir.

## **GEÇİCİ MADDE 8-(8/9/2013)**

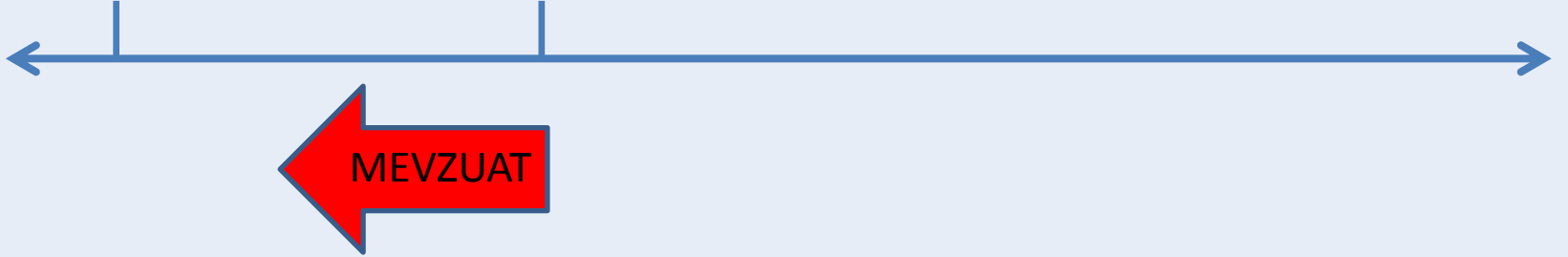
Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar 1/6/2013 tarihinden sonra yürürlükte olan mevzuata göre yapılan müracaatlar bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tabi olduğu mevzuatın lehte olan hükümlerine göre sonuçlandırılır.

## GEÇİCİ MADDE 8-

➡ Müracaatlar ⬅

01/06/2013

08/09/2013



8/9/2013 tarihinden önceki mevzuatın lehte olan hükümleri



## **GEÇİCİ MADDE 9- (8/9/2013)**

Bu Yönetmeliğin 2 nci maddesinin dördüncü fıkrasının uygulamasına ilişkin süreler, üst kademe planları 2/8/2013 tarihinden önce onaylanmış planlarda 1/1/2014 tarihinden itibaren başlar.

“Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur.

Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar.

Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır.

Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez.

Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir.”

# TEŞEKKÜRLER

*Öznur AKYOL*  
*Mimar*

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
İmar Düzenleme Dairesi Başkanlığı