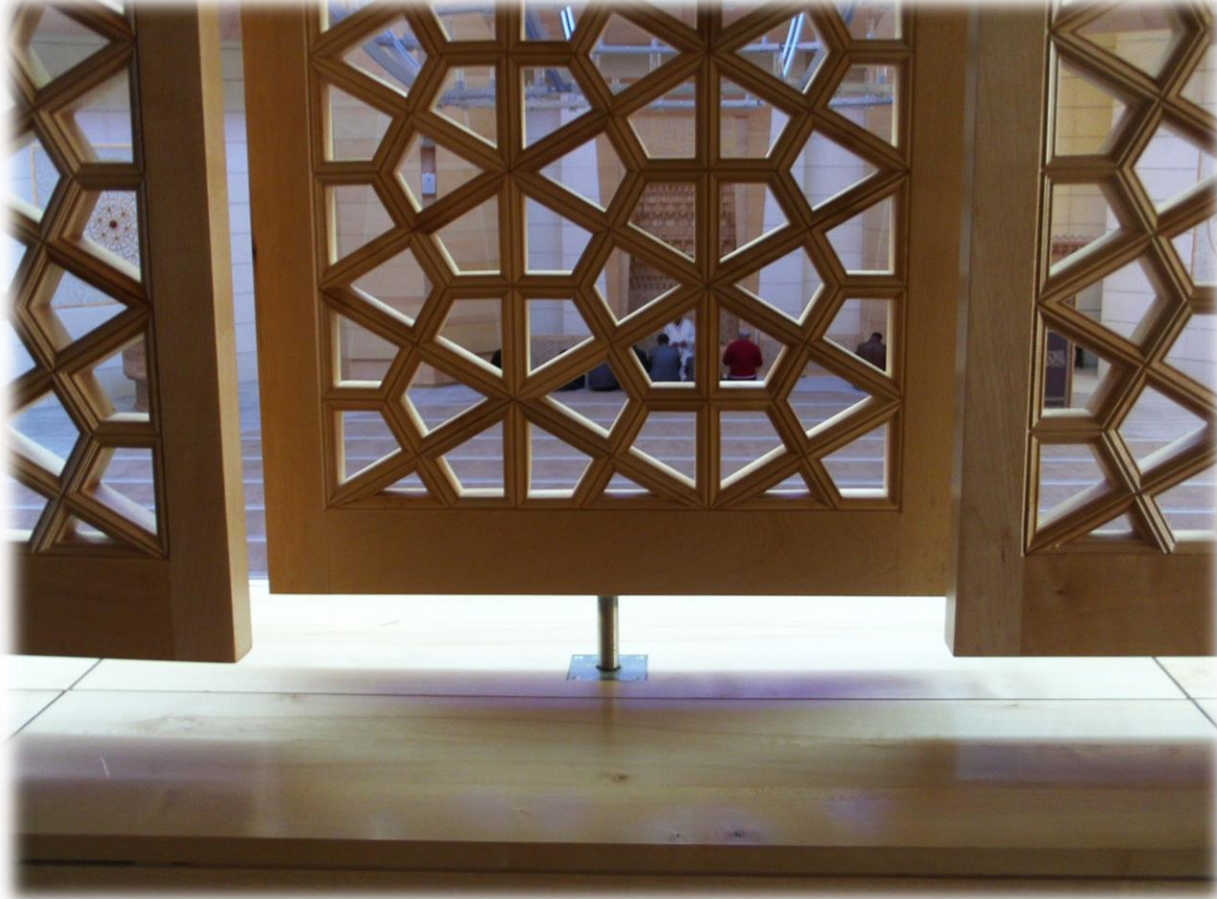


**PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ**  
**YAPI RUHSATI-YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
**SÜREÇLERİ**



**Hilal TATAR ( Y. Mimar)**

**Şube Müdürü**

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

**MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**İmar Düzenleme Dairesi Başkanlığı**



**MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**İMAR DÜZENLEME DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

# ALTINCI BÖLÜM

## (PROJELER VE YAPI İZİN BELGELERİ)

- ✓ Yapı Tanımı, Yapı Ruhsatından Muaf Yapılar,
- ✓ Yapı Ruhsatı Düzenleme Süreçleri
- ✓ Yapı Projeleri
- ✓ Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler
- ✓ Esaslı Tadilat-Yapı Ruhsatı İşlemleri-Muvafakat
- ✓ Yapı Ruhsatı Gerektirmeyen İnşai Faaliyetler
- ✓ Kamu Alanlarında Yapılacak Yapılarda Ruhsat
- ✓ Muvakkat Yapı
- ✓ Elektronik Haberleşme İstasyonları
- ✓ Bakanlığın Ruhsat Düzenleme Yetkisi
- ✓ Yapı Kullanma İzin Belgesi



# YAPI NEDİR, HANGİ YAPILAR İÇİN RUHSAT DÜZENLENİR ?

**MADDE 54–(1)**Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.

## YAPI;

- Karada ve suda,
- daimi veya geçici,
- resmi ve özel,
- yeraltı ve yerüstü,

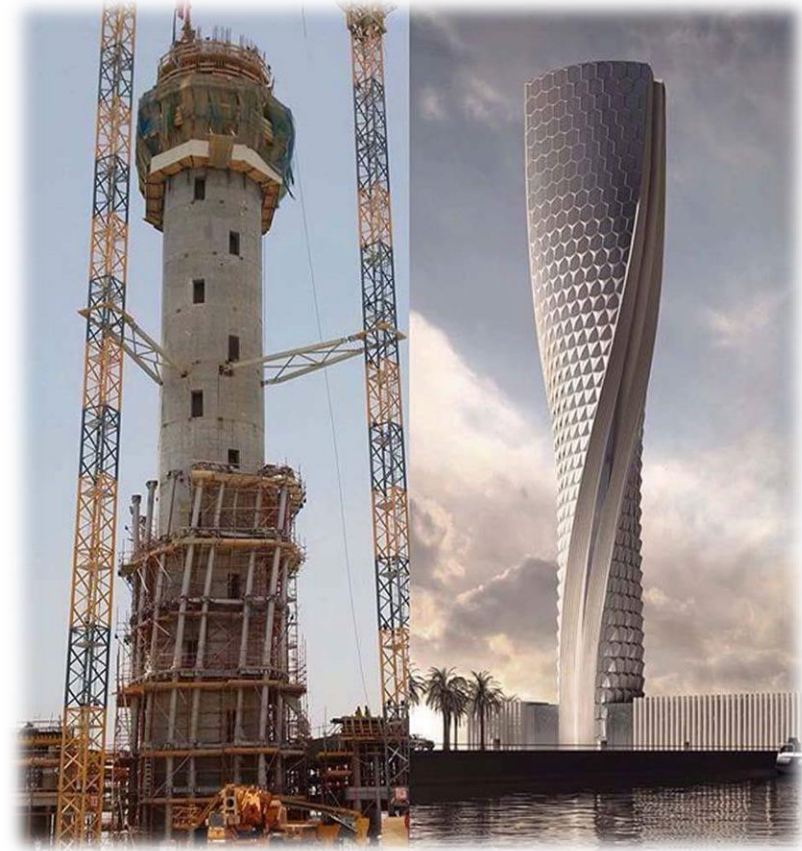
bunların

- ilave
- değişiklik
- tamirlerini

inşaatı ile

içine alan

**sabit ve hareketli tesislerdir. (3194/5)**



## YAPI TANIMI

Hangi yapılar için ruhsat düzenlenir, hangileri için düzenlenmez

## YAPILAR; kuruluş veya kişilerce,

- ✓ kendilerine ait tapusu bulunan arazi, ada veya parsellerde,
- ✓ tapu veya tapu yerine geçen belgelerle birlikte (tahsis ve irtifak hk.)
- ✓ **Kanun, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılır. (3194-20)**

3194 sayılı İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için; 27. maddesinde sayılanlar ile 44. madde uyarınca Yönetmelikte belirtilen istisnalar (PAİY-56) dışında, **yapı ruhsatı** alınır.



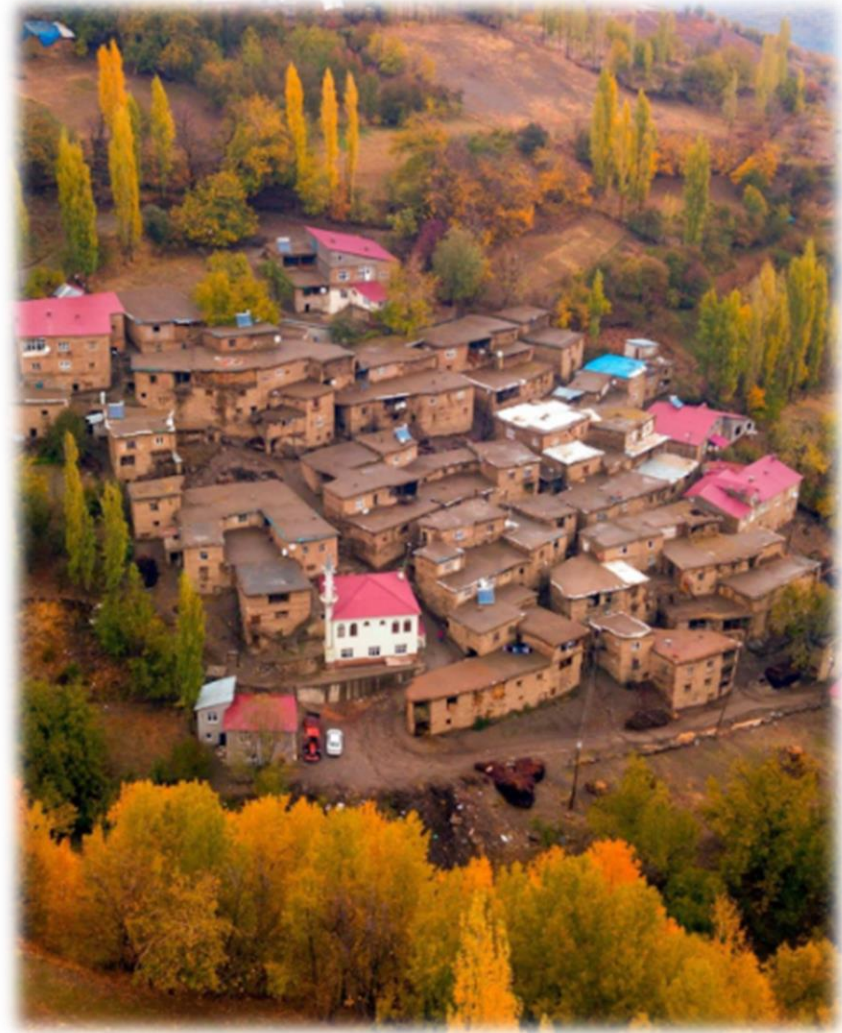
## YAPI TANIMI

Hangi yapılar için ruhsat düzenlenir, hangileri için düzenlenmez

1) Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak,

- Konut, köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar ile,
- Entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için;

yapı ruhsatı aranmaz. (3194/27)



**YAPI RUHSATINDAN MUAF YAPILAR**

✓ İmar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar;

(24/06/2014 - 8184 Genelge)

- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne tabi olmayanlar,
- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik eki Birinci Sınıf Gayrisihhi Müessese listesinde yer almayanlar,

✓ Ancak etüt ve projelerinin;

- Valilikçe (büyükşehir olan yerlerde ilgili idaresi) onaylanması,
- Akabinde muhtarlığa bildirilmesi,
- bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur.

✓ Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendislere aittir.

✓ Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir.



**YAPI RUHSATINDAN MUAF YAPILAR**

2) Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak **tarımsal amaçlı seralar**,

- Entegre tesis niteliğinde olmamak,
- İlgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla,

**yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir.** (3194/27. madde ek fıkra:4/7/2019-7181/10 md.)

- ✓ Ancak etüt ve projelerinin;
  - Ruhsat düzenlemeye yetkili idaresince incelenmesi,
  - fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur.
- ✓ Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu müellifi ve fenni mesulü olan mimar ve mühendislere aittir.
- ✓ Bu yapılar idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir.



**YAPI RUHSATINDAN MUAF YAPILAR**

### 3- Kamuya ait alanlarda, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan;

- karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğindeki yapılar, baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, 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.**



(PAİY 56/5)



**YAPI RUHSATINDAN MUAF YAPILAR**



# ANCAK,

Bu tür yapı ve tesislerin, ilgi yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından;

- ✓ projelerinin incelenerek onaylanmış olması,
- ✓ denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması,
- ✓ inşasına başlanacağına, mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekmektedir.

✓ **Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur.**  
**(PAİY 56/6)**



**YAPI RUHSATINDAN MUAF YAPILAR**

#### 4) İskan dışı alanlarda, kıyı imar planı olmayan alanlarda,

**Devletin güvenlik ve emniyeti ile TSK, Sahil Güvenlik Komutanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı, EGM'nin hareket ve savunması bakımından;**

- ✓ gizlilik arz eden mühimmat yapıları,
- ✓ sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri,
- ✓ gözetleme kuleleri, gemi/bot destekleme tesisleri ve karakol yapılarında,

her türlü sorumluluğun kurumlarına ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle, **imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.**

**(PAİY 56/7)**



**YAPI RUHSATINDAN MUAF YAPILAR**

# BÖLÜM SONU SORULARI



## YAPI TANIMI

YAPI RUHSATINDAN MUAF YAPILAR

- ✓ 27/10/2018 tarihli ve 30578 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan değişiklik ile Yapı Ruhsatı Formu ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Formu tanımlarıyla birlikte PAİY’e eklenmiş olup, 24.08.2019 tarih ve 30868 sayılı R.G.’de yayımlanan Tebliğ ile TS 8737 ile TS10970 sayılı standartlarına ilişkin Tebliğ yürürlükten kaldırılmıştır.
- **Yapı kullanma izin belgesi:** Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren, Ek-9’da yer alan forma uygun olarak düzenlenen, onaylı belgedir. (PAİY 4/1-öööö)
- **Yapı ruhsatı** Bir parselde, Ek-10’da yer alan forma uygun olarak bu Yönetmelikle öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesidir. (PAİY 4/1-rrrr)
- ✓ Yapı ruhsatı yapıya değil parselde düzenlenir.
- ✓ Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan alanlarda ruhsat düzenlenemez. (PAİY 55/16)
- ✓ **BİR PARSELE;** bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıлып, bu planın belediye encümenince kabul edilmesinden ve akabinde tapu tescilinin gerçekleştirilmesinden sonra yapı ruhsatı verilir.



## YAPI RUHSATI DÜZENLEME SÜREÇLERİ

✓ Yapı müteahhidi, şantiye şefi, fenni mesuller ve/veya yapı denetim kuruluşunca imzalanan TAAHHÜTNAMELER alınmadan ruhsat düzenlenmez.

✓ Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. (PAİY 55/7)

✓ Ancak, yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve **kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur**. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez. (PAİY 55/7)

✓ **Parsel malik veya maliklerinin** ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz. (PAİY 55/8)



YAPI RUHSATI DÜZENLEME SÜREÇLERİ

# İMAR DURUM BELGESİ

✓ Projelerin hazırlanmasına esas olmak üzere İdarece düzenlenen **imar durumu belgesi**;

- Bir parselin; Kanun, uygulama imar planı, plan notlarını ve bu Yönetmelikte yer alan **kullanım kararlarını** ve **yapılaşma şartlarını** içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belgeyi ifade eder. PAİY-4-1(II)

✓ Plan veya mevzuatta herhangi bir değişiklik olmadıkça, ruhsat taleplerinde sunulacak onaylı imar durum belgesi ile projelerin geçerliliği devam eder. (PAİY 55/15)

✓ Yapı sahibi veya vekilince 55 inci maddede sayılan belgelere göre ilgili kanun, plan, bu Yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere 57. maddede belirtilen projeler hazırlatılır. (PAİY 57/1)

T.C. DÜZCE BELEDİYESİ EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ		İmar Paha No : J 6 Bedestri Paha No :
İMAR DURUMU		
PROJE NO: 2019/02	PROJELER SAĞTANIMLARA UYGUN OLACAKTIR DÜŞÜNCELER	08/02/2008 TARİHLİ 10/30 SAYILI
İmar Sahibi: DÜZCE TİCARETVE SANAYİ ODASI	PROJELERDE TESPİT PLAN GÖSTERİLDİR	05/02/2010 TARİHLİ 10B7 SAYILI
Mahalle/Köy: KÜLTÜR	PROJELERDE MÜHÜRLEME GÖSTERİLDİKTİR	MECLİS KARARINA GÖRE
Yol/Kapı No: İSTANBUL CADDESİ	KANUNLAŞTIRILAN İMAR PLANI GÖSTERİLDİKTİR	DÜZENLENMİŞTİR.
Yol / Parsel no: 5/4	PLAN TAĞRATILARI İMAR DURUMUNU DEĞİŞTİRİR	
Parsel M2: 3637.60 M2	OTOPARKARSADE VE VEYA BODURDA ÇÖZÜLEBİLİR VAZİYET PLANINDA OTOPARK ÖZÜMÜ AYRICA OLÇULU OLARAK GÖSTERİLECEKTİR	
DÜZCE İLİ, İRAZ, YOL, TERAS ÖLÇÜMLERİ YAPILACAKTIRNA KESİN ÖLÇÜLERİ HAYTİT SERVİSİNİZİ BELİRLENEKTEKİLERİ AYRICI PROJE ÇİZİMİNE GİRAŞ YAPILARDA YAN VE ARKA BAĞIÇ MESAFELERİNİZDEN AZ OLMAZ		
ÖA2 (Önemli Alan) : ZEMİN ETÜT RAPORUNA GÖRE ZEMİN EMNİYETİ GEREKLİMESİ 0.40 - 1.0 KİLOMETRE DİR		
PARSEL BAZINDA JEOLÖJİK - JEOFİZİK - JOETEKONİK ETÜT İSTENMEKTEDİR		
ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ YAPILDIKTAN SONRA DEĞERLERİ ULAŞIĞI TAKDİRDE İYİLEŞTİRME KABUL EDİLECEKTİR		
SAĞINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI ETÜT ONAYI GEREKMEKTEDİR.		
Ön Bahçe Mes. : 10.00 M	Bodum : Zemin Etikine Bağlı	T.A.K.S. (KONUT DİŞİ) : % 60
Yan Bahçe Mes. : 10.00 M - 5.00 M	İngiç Derinliği (Max) :	T.A.K.S. (KONUT) :
Arka Bahçe Mes. : 5.00 M	Çapraz Alanın İmar Yolu Geniğiği : 25.00 M	Yapı Nisnı : AYRIK
Yolun Geniğiği : 14.20 M	Su Basman Der. : MAX:1.20 M	Kat Adedi : 3(ÜÇ) KAT
TADİLAT TARİHİ : 13.10.2004 / 9-3-1 sayı TAĞRAT TARİHİ : 05.04.2005 05-4 sayı		
PLAN ONAMA TARİHİ : 13.04.2001 HAZIRLAMA TARİHİ : 2009		
TANIM EDEN Yasemin ARSLAN İmar Mühürleri Emlak ve İstimlak Müd.	KONTROL EDEN Devrim TOPÇU Şehir Plancısı Emlak ve İstimlak Müd.	KONTROL EDEN MESURER ZANALEMDAR Harita Mühürleri Emlak ve İstimlak Müd.
19.03.2010 ONAYLAYAN Hayrettin GÜNAL İmar Mühürleri Emlak ve İstimlak Müd. V.		



YAPI RUHSATI DÜZENLEME SÜREÇLERİ

# MADDE 55 – (2)

-Dilekçe  
-Aplikasyon  
krokisi  
-Tapu Kayıt  
Örneği



4



✓ Yapı sahibi veya vekili

✓ Projeler hazırlatılır

MADDE 55 – (4), (5), (6)

3

- İmar durum belgesi (en geç 2 iş günü)
- Yol kotu tutanağı/yol kesit belgesi (en geç 2 iş günü)
- Jeolojik ve jeoteknik etüt raporu (en geç 2 iş günü)
- Kanal Kotu Tutanağı (en geç 5 iş günü), bu belge ayrı bir su ve kanalizasyon idaresince düzenleniyor ise (en geç 3 iş günü)

Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine **aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi** zorunludur.



✓ İdare

2



## YAPI RUHSATI DÜZENLEME SÜREÇLERİ

# MADDE 55 – (2)



✓ Projeler hazırlatılır

✓ Yapı sahibi veya vekili

✓ Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler;

- Kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi,
- Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararları,
- Kesinleşmiş kamulaştırma kararları, (PAİY 55/3)

Tapu kayıt bilgilerine TAKBİS’de varsa idare tarafından TAKBİS üzerinden doğrudan ulaşılır, yapı sahiplerinden ayrıca istenmez.



Yazılı bildirim (15 gün)

Eksik var

(PAİY 57/14)

✓ Yapı ruhsatı  
(30 gün)

Yazılı bildirim (15 gün)

Eksik yok

✓ En geç 15 gün içinde incelenir.



## YAPI RUHSATI DÜZENLEME SÜREÇLERİ



# MADDE 57 –



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri) Yapı Projeleri

# MADDE 57 – (2-a-b)

## ✓ mimari proje;

- 1) vaziyet planı,
- 2) kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu,
- 3) bağımsız bölümler ile ortak alanların brüt inşaat alanı, eklentiler ve toplam yapı inşaat alanının yer aldığı metrekare cetveli,
- 4) bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat planları,
- 5) çatı planı,
- 6) kat ve çatı planlarına ilişkin bir tanesi ortak merdivenden geçmek üzere en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş,
- 7) toprak kazı hesabı,
- 8) gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve uygulama projeleri,
- 9) otopark, sığınak ve ağaç hesaplarından, oluşur.

✓ Ayrıca ilgili mühendis ve mimarlarca hazırlanan; asansör avan projesi, ısı ve su yalıtım projesi veya raporu, gürültüye karşı korunma proje veya raporu, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projesi de eklenir.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri

## **MADDE 57 – (2-c) Ek:RG-25/2/2022-31761**

Kullanıcılara teknik gereksinimlerle uyumlu estetik iç mekân tasarımı sunmak amacıyla havaalanı terminal binaları, yatak kapasitesi 300'den fazla olan hastane binaları, yapı inşaat alanı 30.000 m<sup>2</sup>'den fazla olan alışveriş merkezi binalarının gerekli olan iç mekânları için mimari projeye uygun olarak iç mekânların ayırım, düzen ve tasarımının sistem kesitleri, nokta detayları ve malzeme bilgileri ile birlikte gerekli ölçeklerde mimar veya iç mimarlarca hazırlanan iç mekânların tasarımına dair iç mekân projeleri de eklenir. Bu projelerin ruhsat aşamasında ilgili idareye sunulma zorunluluğu yoktur. Ancak bu projeler yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce idareye sunulur.



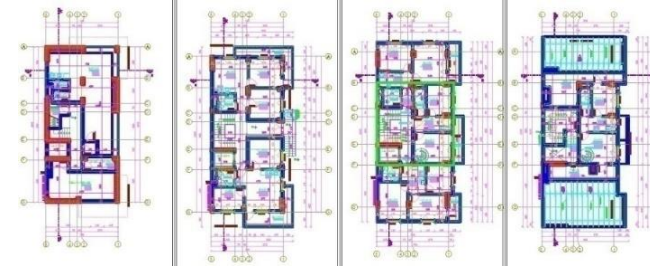
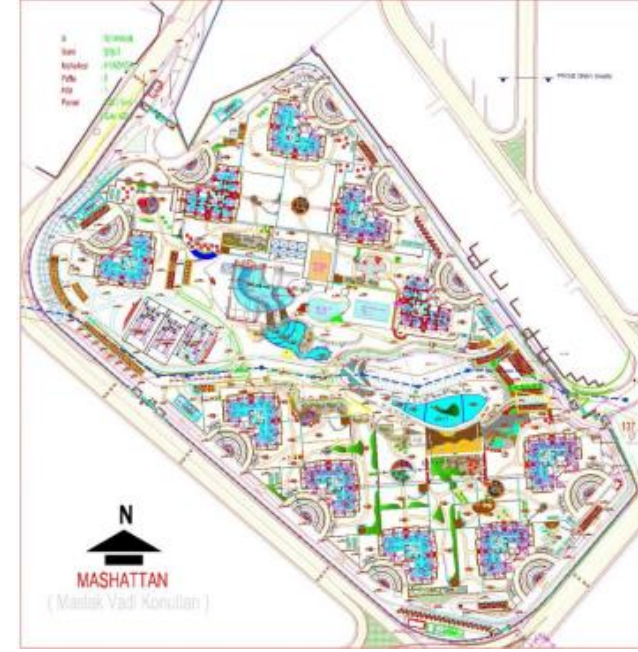
## **ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)**

### Yapı Projeleri

# MADDE 57 – (3)

## ✓ mimari projede;

- Parsel alanının,
- parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğünün,
- parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğünün,
- yapı inşaat alanının, toplam yapı inşaat alanının,
- binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının,
- kat alanı kat sayısının (emsal),
- parsel üzerindeki yapıların blok numaralarının, bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının,
- her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanının, eklenti net alanının, bağımsız bölüm brüt alanının, eklenti brüt alanının, bağımsız bölüm genel brüt alanının, bağımsız bölüm toplam brüt alanının,
- hem ruhsat eki onaylı mimari projede hem de aplikasyon projesinde ise; imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabi zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının, tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri

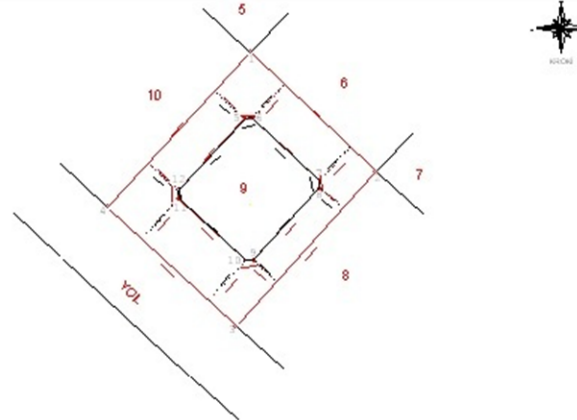
## MADDE 57 – (4)

**Yapı aplikasyon projesi; parselle ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere,**

✓ yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmelikte belirlenen

- yapı yaklaşma mesafeleri,
- yapı projelerine göre köşe koordinatları ve röper noktaları,
- ✓ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

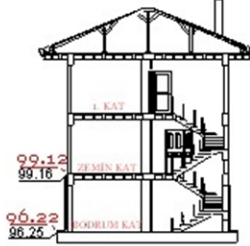
İLİ : İSTANBUL	KONTR GABARİ			YAPININ	
	PAFTA NO.	ADA NO.	PARSEL NO.	HAL GABARİ	
İLÇESİ : SARIYER				BİLLAHAŞI	KUŞLU - VİLLA
KÖYÜ/MAH. : KILYOS	F22D01B1D	1000	9	ÇİFTİ	BEYGAZİNİ KÜLTÜR VİLLA (BÜKAY)

PARSEL KÖŞE KOORDİNATLARI			30.03.2010 TARİHİNDE ARAZİDE YAPILAN ÖLÇÜMÜNDE	
			BODRUM KAT İOTU	'96.25' OLARAK OKUNMUŞTUR.

BİNA KÖŞE KOORDİNATLARI			30.03.2010 TARİHİNDE ARAZİDE YAPILAN ÖLÇÜMÜNDE	
			ZEMİN KAT İOTU	'99.16' OLARAK OKUNMUŞTUR.

	HAZIRLAYAN	YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE TESCİLİ
ADI SOYADI			
TARİHİ			
İMZA			



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri

## MADDE 57 – (5)

**Peyzaj projesi;** açık ve yeşil alanlar için ekolojik, doğal ve kültürel verilere dayalı olmak üzere,

- ✓ peyzaj mimarlarınca hazırlanıp imzalanan,
- ✓ **yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek projeyi ifade eder.**

✓ Kültür merkezi, ticaret merkezi, sağlık ve eğitim tesisleri, toplu konut ve kooperatif yapıları gibi özelliği olan yapılarda peyzaj projelerinin hazırlanmasının zorunludur. (31/01/2000 tarihli ve 2023 sayılı Genelge)

✓ Peyzaj projelerinin ruhsat aşamasında ilgili idareye sunulma zorunluluğu yoktur. Ancak bu projenin ruhsat onayından sonra bir aylık süre içinde idareye sunulması ve idarece onaylanması zorunludur.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri

# MADDE 57 – (6)

## Statik proje;

- ✓ mimari projeye ve zemin ve temel etüdü raporuna uygun olarak,
- ✓ ilgili mevzuat çerçevesinde inşaat mühendislerince hazırlanan,
- ✓ ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen,
- ✓ betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, bodrum kat dâhil olmak üzere bütün kat planları, çatı planları, iskele sistemi ile bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır.

## Zemin etüt raporu:

- Statik projeye esas teşkil eder.
- Zemin özelliğine göre jeoloji, jeofizik ve inşaat mühendislerince birlikte hazırlanır ve imzalanır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri

# MADDE 57 – (7)

**Mekanik tesisat projesi;** mimari projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporu ile elektrik mühendisi veya elektrik elektronik mühendisi ve makina mühendisince birlikte hazırlanan asansör uygulama projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

2000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Toplama tankının hacmi; yapının bulunduğu ilin aylık m<sup>2</sup>'ye düşen en fazla ortalama yağış miktarı ile binanın çatı alanı esas alınarak hesaplanır. Toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarının ihtiyacından fazla olan kısmı, tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe veya diğer ortak alanlarda kullanılabilir. İlgili idarelerce yağmur suyu toplama sisteminin daha küçük parsellerde yapılmasına, toplama tankı hacim hesap yöntemine ve ilave kullanım alanlarına ilişkin de zorunluluk getirilebilir. Yağmur suyu toplama tankı, bina bünyesinde veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile ön, yan ve arka bahçelerde ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmur suyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz. Gri su sistemi de bulunan binalarda toplanan yağmur sularının bu sisteme verilmesinin mümkün olması halinde yağmur suyu için ayrıca bir toplama tankı yapılma zorunluluğu aranmaz.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri



## MADDE 57 – (7)

(8) **Elektrik tesisat projesi;** mimari projeye uygun olarak, elektrik veya elektrik elektronik mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisat projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

Bina içi elektronik haberleşme tesisatı ile ilgili olarak Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca hazırlanan mevzuata da ayrıca uyulur.



### ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

#### Yapı Projeleri

## MADDE 57 – (9-11-12)

- ✓ Yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre ilgili idarece ek olarak istenen ilgili mühendislerce hazırlanan **arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgelerin**, Bakanlıkça kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanması gerekir.
- ✓ Mimari proje altı takım halinde, diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde basılı olarak ve ayrıca elektronik ortamda düzenlenerek ilgili idareye başvurulur.
- ✓ 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri

## MADDE 57 – (13)

Bu projeler ilgili idarelerin en az 1 yıl deneyimi haiz teknik personeli tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü yapı sahibine ve proje müellifine yazılı olarak ve elektronik ortamda bildirilir.

İnceleme sonucunda eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir. Mevzuata uygun olarak hazırlanan ve ruhsat başvuru dilekçesi ekinde idareye sunulan yapı projelerinin onayı için ayrıca bir başvuru şartı aranmaz.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri

## MADDE 57 – (18)

Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırmaları gerekir.

(19) 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.

  
TMMOB  
ÇEVRE MÜHENDİSLERİ ODASI

SERBEST MÜŞAVİRLİK MÜHENDİSLİK BÜROSU  
BÜRO TESCİL BELGESİ

UNVANI : .....

TESCİL NO : .....

TESCİLE ESAS SMM'LERİN

ODA SİCİL NO	ADI SOYADI
1) .....	.....
2) .....	.....
3) .....	.....
4) .....	.....

ÇMO "Serbest Müşavirlik Mühendislik (SMM) Büroları Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği"ne uygun koşulları taşıyan ..... nin Büro Tescili yapılmıştır.

**ÖRNEKTİR**

31 Aralık 2004  
tarihine kadar geçerlidir.

...../2004  
Cihan DUNDAR  
Başkan

Bu belge dijital mühür ve elektronik ortamda geçerlidir.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Projeleri

## MADDE 57 – (20)

İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin Ek-1 ve Ek-8’de yer alan sicil durum taahhünamesini ister.

Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında suç duyurusunda bulunulur.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri

## MADDE 57 – (21)

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

Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Projeleri

## MADDE 57 – (22)

Etüt ve projeler ilgili idarelerce ruhsat eki olduğuna dair kayıtlarla mühürlenir ve onaylanır.

(23) Kanununun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının proje hazırlamaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

(24) Kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olup, bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri yapan ve 17/6/1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescili hakkındaki yükümlülüklerine tabi değildir.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri

## MADDE 57 – (26)

Aşağıda belirtilen niteliklerden en az birini taşıyan yapı veya yapılar için büyükşehir belediyesince silüet onayı zorunluluğu getirilebilir:

- Müstakil yapı adedi 30 veya daha fazla olan uygulamalar,
- Bir parselde toplam yapı inşaat alanı 60.000 m<sup>2</sup>'den fazla olan yapı veya yapılar topluluğu,
- Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği 60,50 metreyi geçen yapılar.

(25) Kamu yapıları ile yirmialtıncı fıkrafta belirtilen istisnalar haricinde 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.



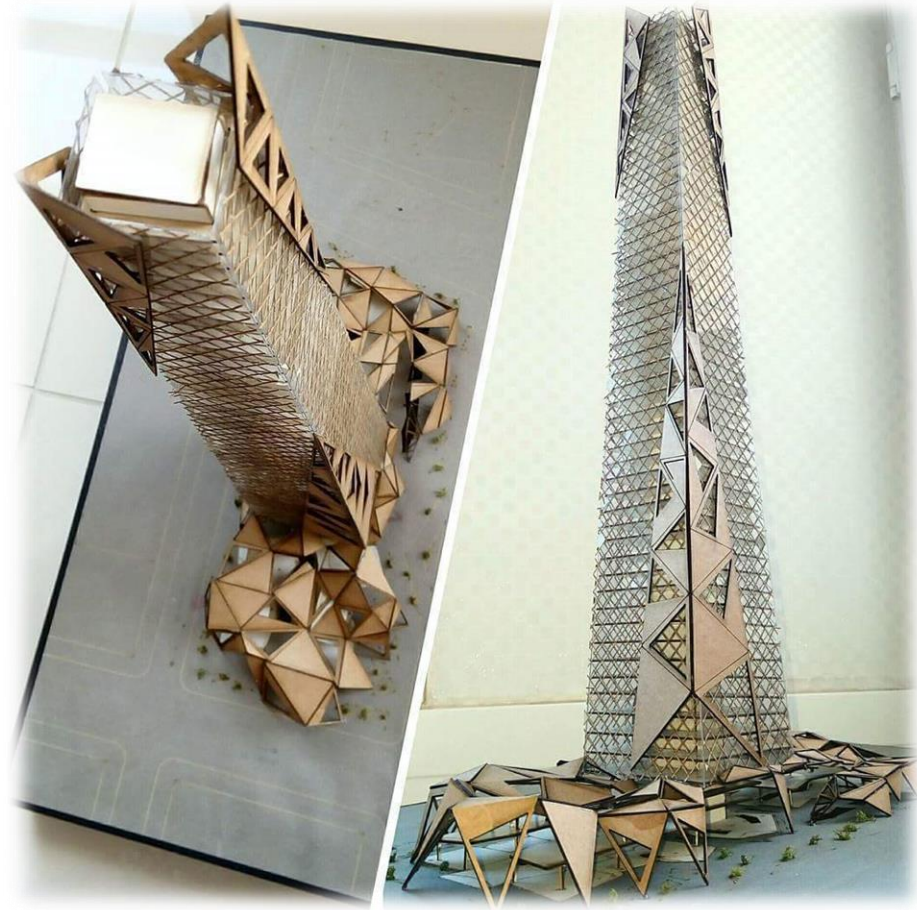
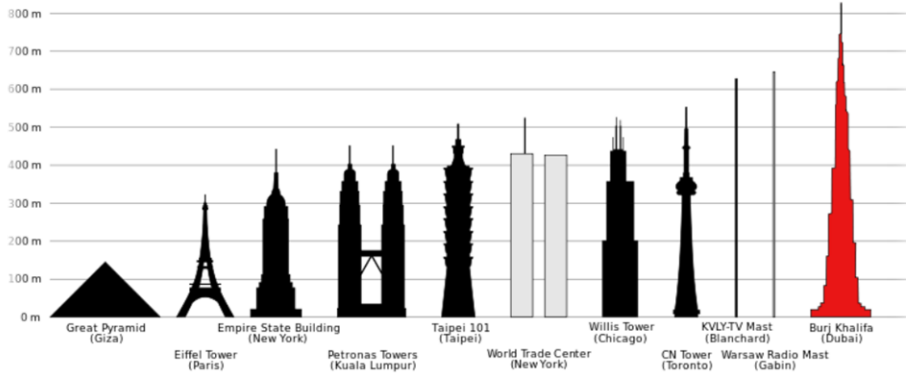
## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri



## MADDE 57 – (27)

Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, 1/100 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Projeleri

# MADDE 57 – (29)

Mimari projede yer alan mekân kodlamasına göre her bir mekânın asgari olarak tavan, döşeme, duvar kaplamaları, kapı-pencere kasa ve kanatları, süpürgelik, merdiven basamak ve rıhtları, küpeşte ve korkuluklar, denizlik ve parapetler ile mekanik ve elektrik tesisat projelerinde yer alan musluk, batarya, lavabo, duy, anahtar, armatür gibi sıva ve kaplama üzeri malzemeler ile yine bu kapsamda olduğu proje müellifince belirlenen diğer malzemelerin mevzuat ve standartlara uygun olarak özelliklerini belirten bilgileri içeren ve ilgisine göre mimari, elektrik ve mekanik tesisat proje müellifleri tarafından hazırlanan **mahal listelerinin** ilgili projelerin ekinde bulunması gerekir.

1. KAT MAHAL LİSTESİ							
Yapı Adı	Mahal Adı	Mahal Etiketi	Alan	Taban	Tavan	Duvar	
1	Balkon	M005	41.05 m <sup>2</sup>	S. Karo			C. Boyası
2	Banyo	M004	5.14 m <sup>2</sup>	S. Karo	P. Boya		S. Karo
3	Hol	M006	13.24 m <sup>2</sup>	A. Parke	P. Boya		S. Boya
4	Yatak Odası	M002	34.28 m <sup>2</sup>	A. Parke	P. Boya		S. Boya

ZEMİN KAT MAHAL LİSTESİ							
Yapı Adı	Mahal Adı	Mahal Etiketi	Alan	Taban	Tavan	Duvar	
1	Banyo	M004	5.31 m <sup>2</sup>	S. Karo	P. Boya		S. Karo
2	Giriş	M003	39.72 m <sup>2</sup>	A. Parke	P. Boya		S. Boya
3	Mutfak	M001	15.91 m <sup>2</sup>	S. Karo	P. Boya		S. Boya
4	Salon	M002	38.51 m <sup>2</sup>	A. Parke	P. Boya		S. Boya
5	Veranda	M006	48.40 m <sup>2</sup>	S. Karo			C. Boyası
6	Vestiyer	M005	5.68 m <sup>2</sup>	A. Parke	P. Boya		S. Boya



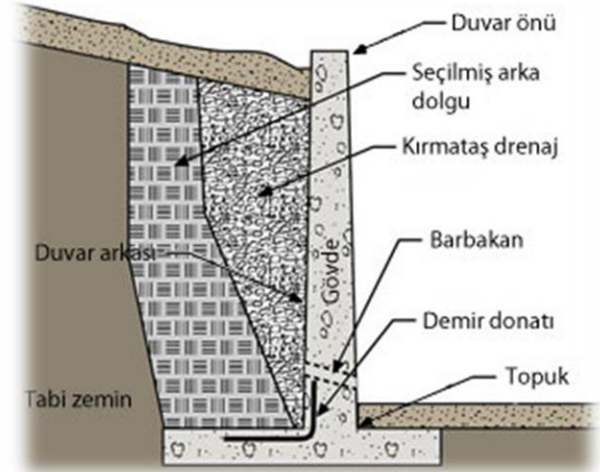
## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Projeleri

## MADDE 60 – (1)

Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için, yanal yüzey alanı üzerinden ruhsat alınması mecburidir.

Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde yapı kullanma izni verilmez.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### İstinat Duvarları

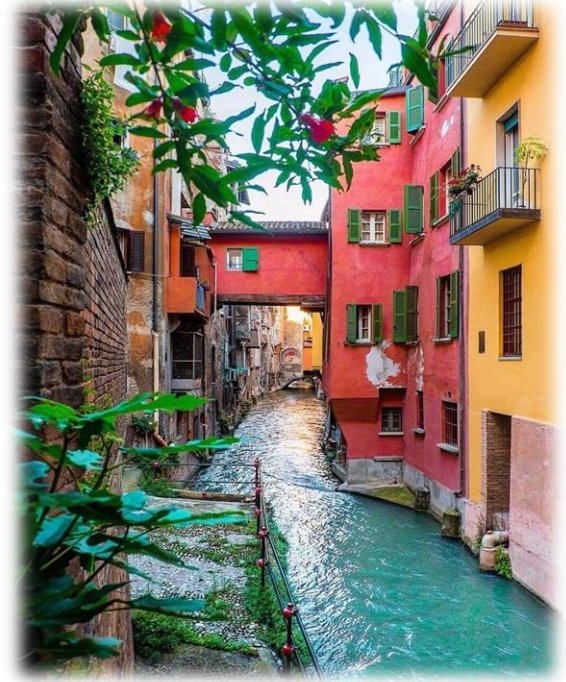
# BÖLÜM SONU SORULARI



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Projeleri

# MADDE 54 –



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

Yapı ruhsatının düzenlendiği tarihten itibaren;  
**2 YIL içinde inşaata 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.

Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.  
**(3194/29)**



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

## MADDE 54 – (2)

Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.

(3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.



### ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

## MADDE 54 – (4)

Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar.

! Yapı, ruhsat ve eklerine ve imar mevzuatına aykırı değil ise ayrıca bir cezai müeyyide uygulanmaz.

! Ruhsatı hükümsüz hale geldiği için mühürlenmiş 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.

(5) Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için **yeniden ruhsat** alınması zorunludur.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler



# MADDE 54 – (6)

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

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

Salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlarda ilgili bakanlık veya valiliklerce sokağa çıkma kısıtlaması getirilen günlerin toplamı kadar süre, talep edilmesi halinde ruhsat vermeye yetkili idarelerce ruhsat süresine ilave edilir.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

# MADDE 54 – (8)

Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan ruhsatlı yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur.

Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır.

Bu yapılardan ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelenlerde de bu fıkra hükmü uygulanır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

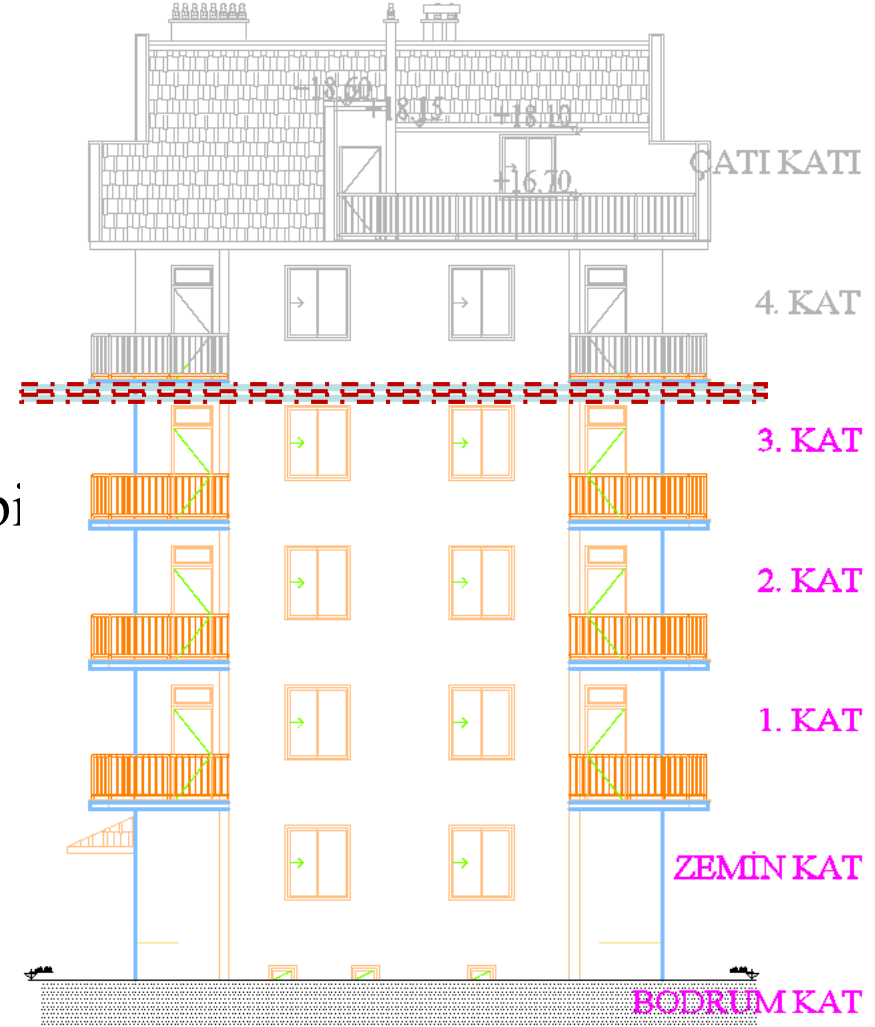
Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

## MADDE 54 – (9)

## Ruhsat süresi içinde devam eden inşaat

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 tamamlatabileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre de tadilatlı olarak ruhsat düzenlenebilir.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

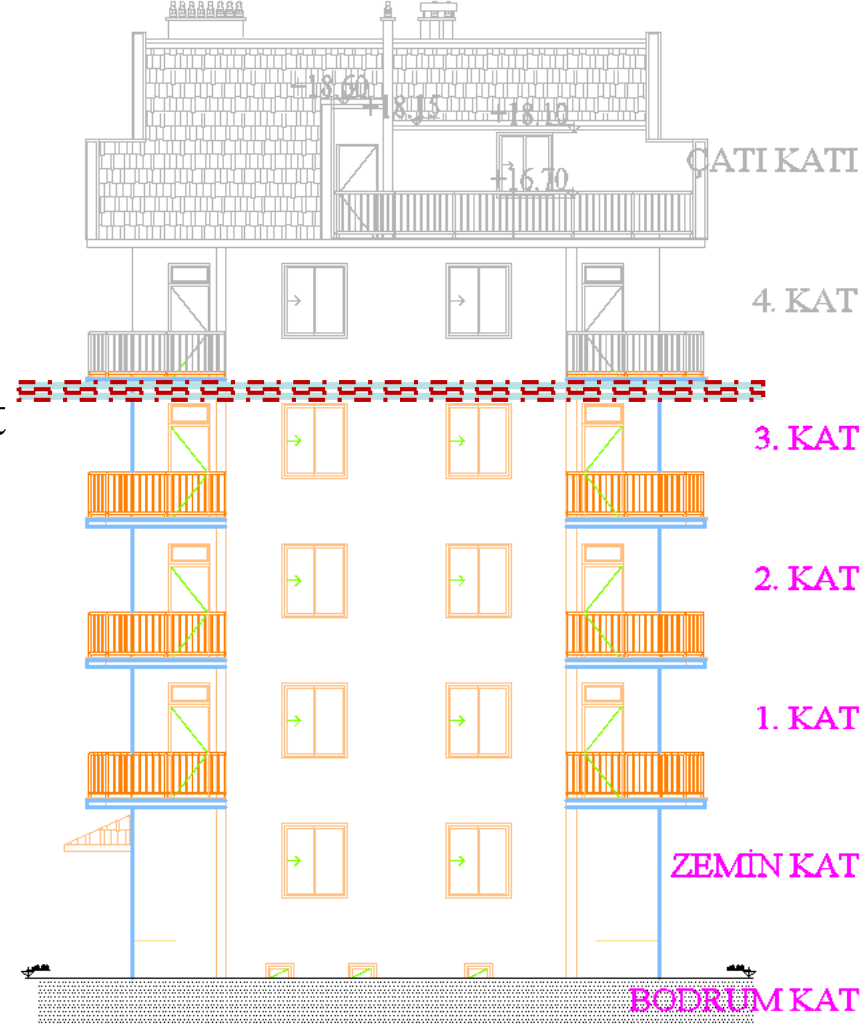
# MADDE 54 – (9)

Bu yapılardan Kanununun 29 uncu maddesindeki **süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin** inşasına devam edilebilmesi için;

ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup,

- ✓ bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi
- ✓ talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda **yeniden ruhsat** düzenlenebilir.

## Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz inşaat



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

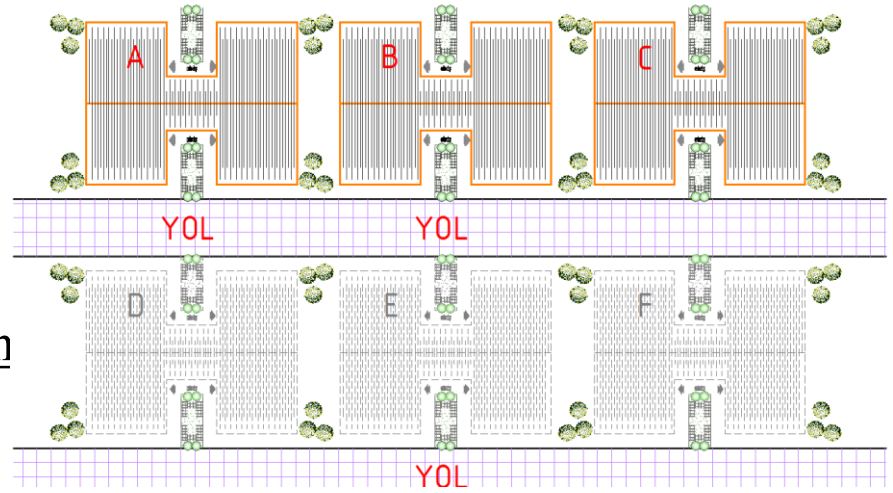
## MADDE 54 – (9)

✓ Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki planın taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki planın kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır.

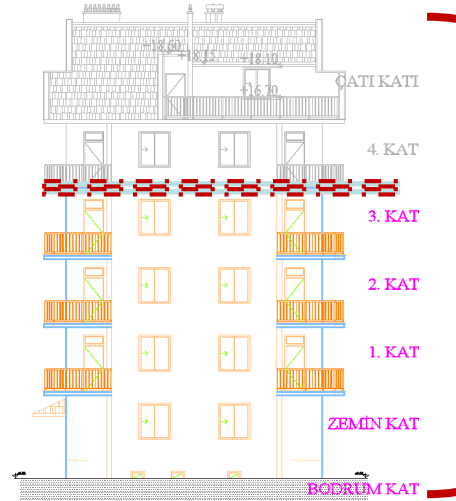
✓ Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır.

**! Plan iptalleri ile plan revizyonları bu madde kapsamında değerlendirilmez.**

## Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz inşaat



## ✓ Yürürlükteki TAKS ve KAKS



**Yürürlükteki KAKS**

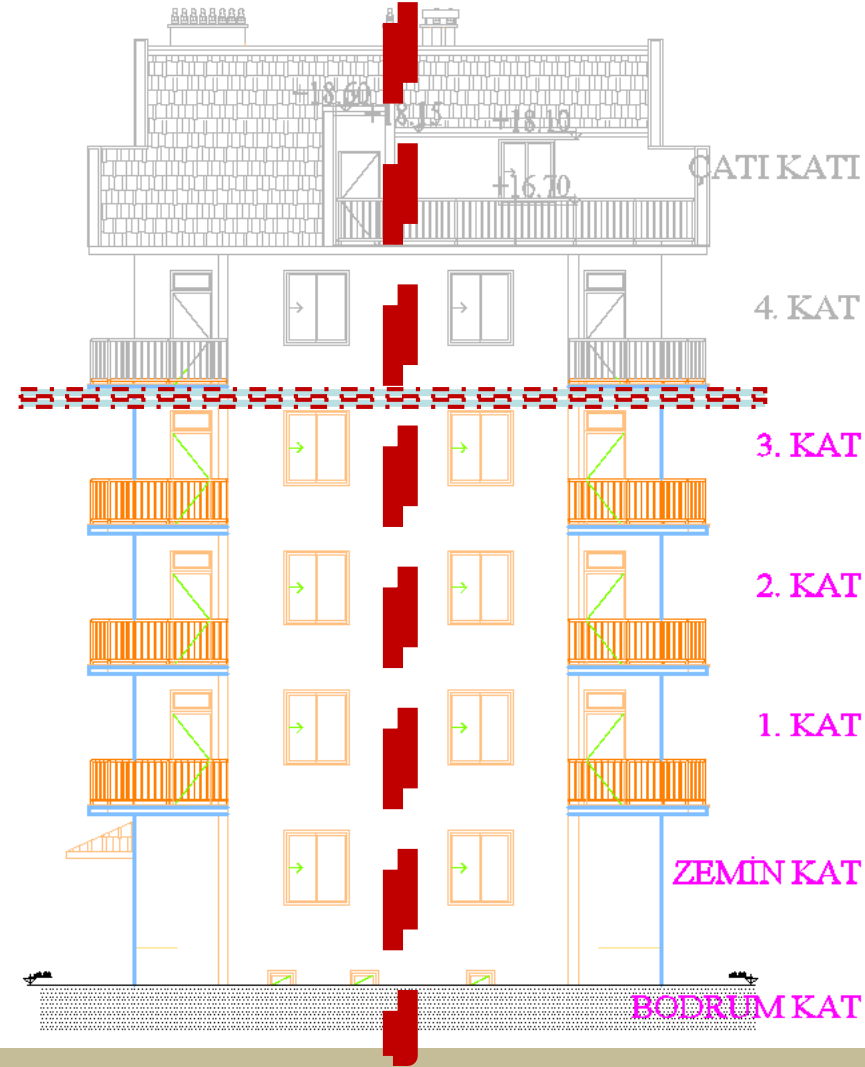


## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

# MADDE 54 – (9)

Ancak bu alanda, Kanununun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şüyunun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar, bu hükmü dikkate almak zorundadır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

## MADDE 54 – (11)

Bir yapıda **bağımsız bölümlerden herhangi birinde** plan ve mevzuat hükümleri ile ruhsat ve eki projelerdeki **aykırılıklar giderilmedikçe**

- ✓ yapının inşasına devam edilemez,
- ✓ iskân edilen diğer bağımsız bölümlerde esaslı tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz.

Ancak yapı kullanma izin belgesi bulunan bir yapıda, herhangi bir bağımsız bölüme usulüne uygun olarak düzenlenen yapı kayıt belgesi, yapının ruhsat eki projesine uygun diğer kısımlarında yapılacak **tadilata** engel teşkil etmez.

Bu kapsamda tadilat yapılması, Yapı Kayıt Belgesi olan bağımsız bölüme ilave bir hak sağlamaz.

Bu durum yapı ruhsatının diğer hususlar bölümünde belirtilir.

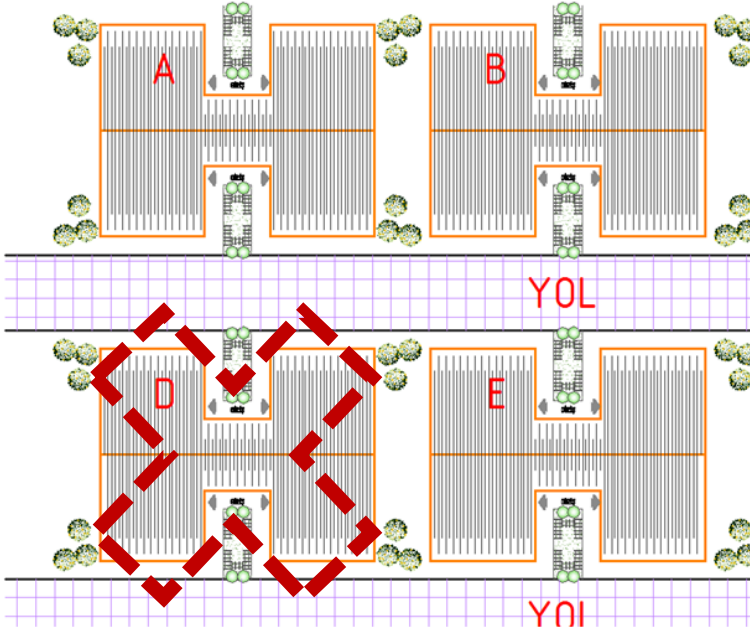


## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

# MADDE 54 – (12)

✓ Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan ve mevzuat hükümlerine aykırı olması;



Bunlara aykırı olmayan diğer yapıların;

- ✓ tamir,
- ✓ tadil veya
- ✓ ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.



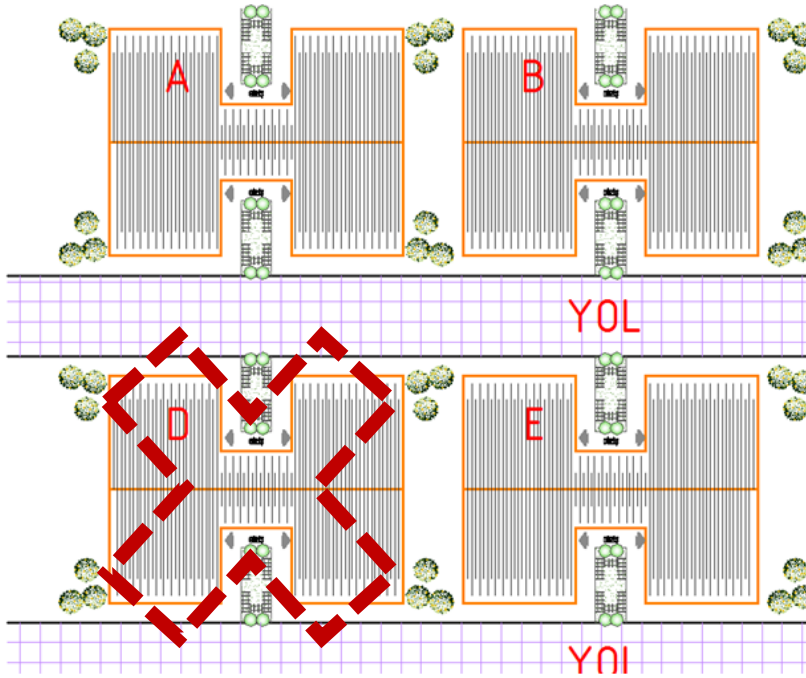
## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler



# MADDE 54 – (12)

✓ Bütün yapılar ruhsatlı olmak şartıyla,  
parseldeki binaların herhangi birinin ruhsat  
ve eklerine aykırı olması;



✓ Ruhsat ve eklerine uygun olan ve ortak alanları tamamlanmış olan diğer binaların tamamına veya bir kısmına yapı kullanma izni verilmesi işlemlerini durdurmaz.

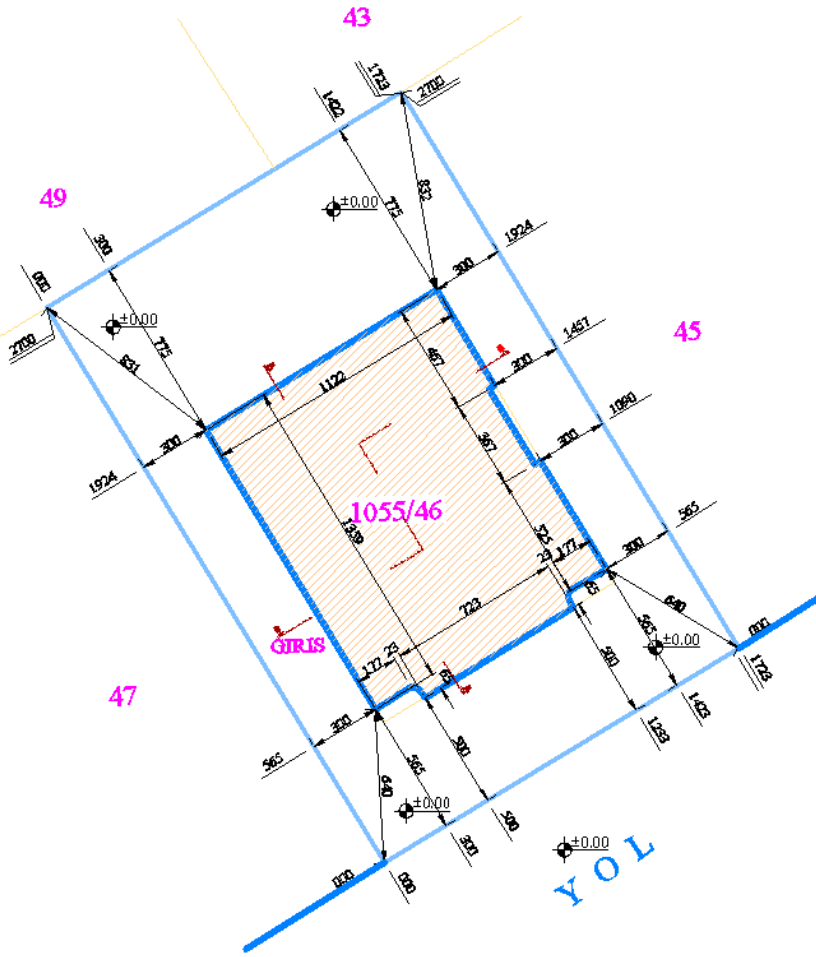
✓ Ancak, yapı kullanma izni alınan bu yapılara kat mülkiyeti düzenlenemez.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

# MADDE 54 – (7)



VAZİYET PLANI

## ANCAK:

Ruhsat süresi içinde ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara;

- Ruhsat süresi içinde denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından inşaatın %100 tamamlandığına dair **denetim raporu** varsa,
- **İlgili idare** tarafından dosyasında ve yerinde inceleme yapılarak ruhsat ve eki projelerine uygun olduğu ve tespit edilirse,
- **yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir.**

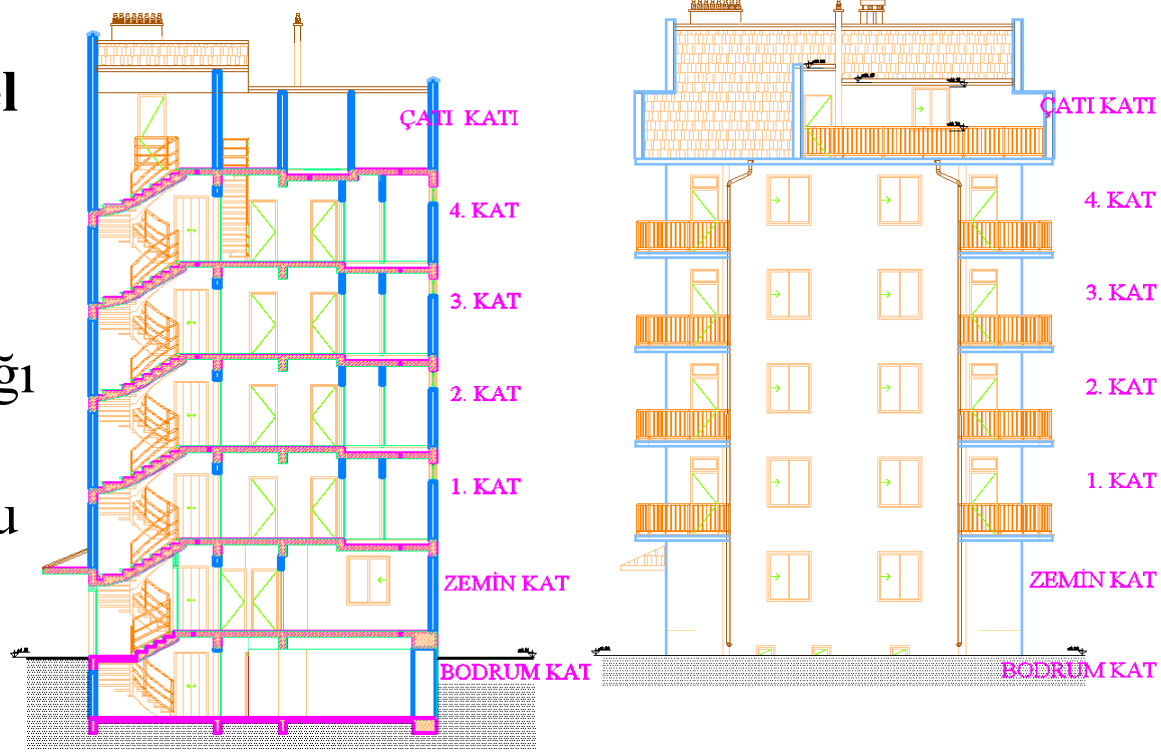


## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

# MADDE 54 – (7)

- ✓ **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 tabidir.**



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

## MADDE 54 – (13)

Bu maddede belirtilen yapılarda, **yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.**



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

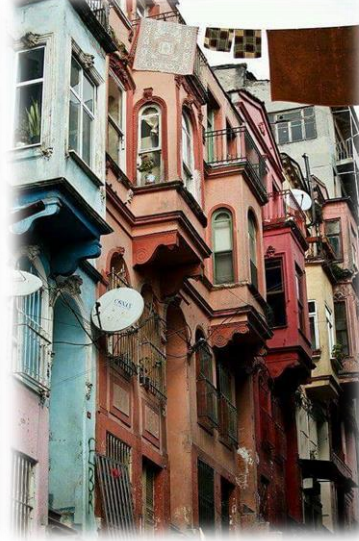
# BÖLÜM SONU SORULARI



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

# MADDE 55 –58

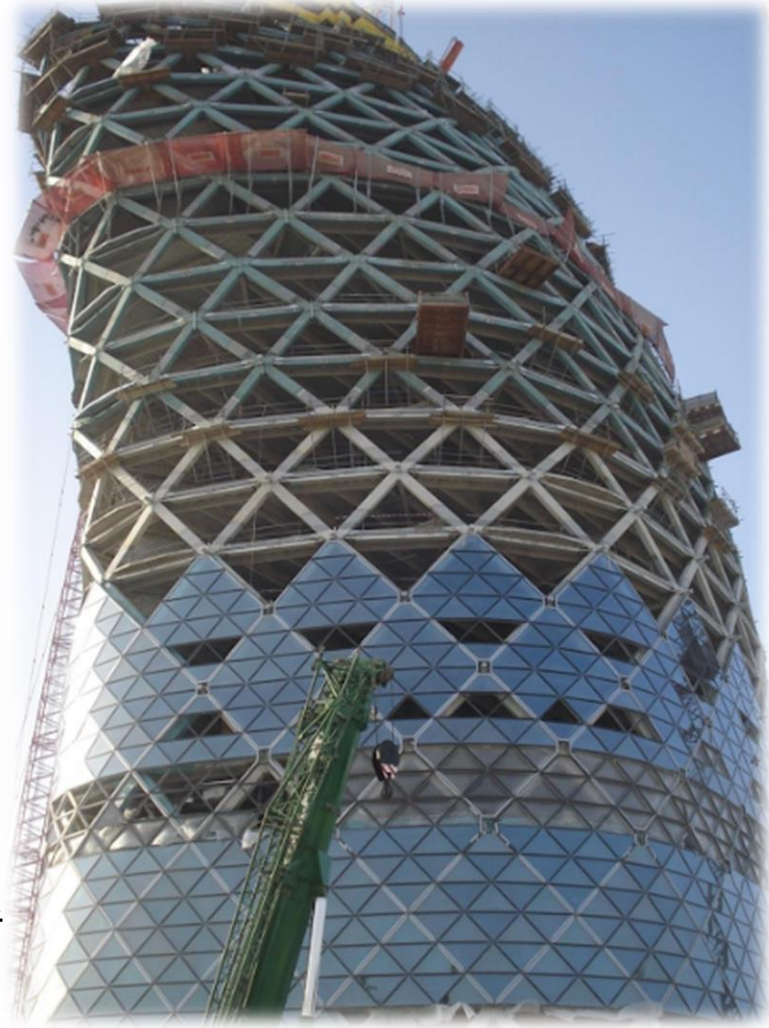


## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Esaslı Tadilat-Yapı Ruhsatı İşlemleri-Parselde Aykırı Yapılaşma-YKB

## Esaslı tadilat:

- ✓ Taşıyıcı unsuru,
- ✓ Yapı inşaat alanını,
- ✓ Emsale konu alanı,
- ✓ Taban alanını,
- ✓ Bağımsız bölüm sayısını, alanını,
- ✓ Ortak alanları,
- ✓ Kullanım amacını,
- ✓ Ruhsat eki projeleri, değiştiren işlemlerdir.
- ✓ İlave, esaslı tamir ve tadiller ruhsata tabi olarak yapılır. (PAİY4/1-y)



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Esaslı Tadilat

## MADDE 58 – (1)

Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile

- imar planı,
- bu Yönetmelik hükümleri ve
- diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir.
- Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Esaslı Tadilat



## MADDE 58 – (2)

Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapınının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır.

(3) Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.

(4) İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 57 nci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

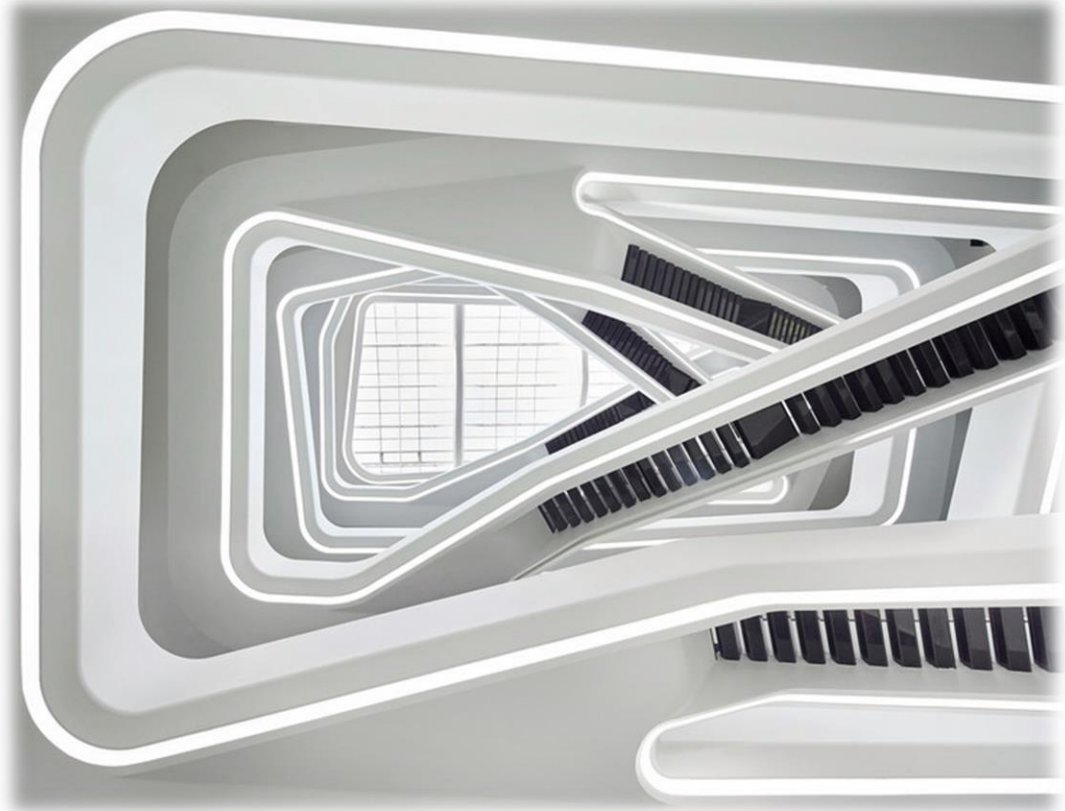


## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Esaslı Tadilat

# ANCAK;

- ✓ Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01.10.2017 tarihinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvurularında; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe uyulur. (Geçici 3/4)
- ✓ Bakanlığımızın 06.04.2018 tarihli ve 62209 sayılı (2018/04) Genelgesinin 3. maddesindeki şartları sağlayan mevcut yapılarda, yapılacak tadilatlarda yapı ruhsatının düzenlendiği tarihteki yönetmelik hükümlerine uyulur.



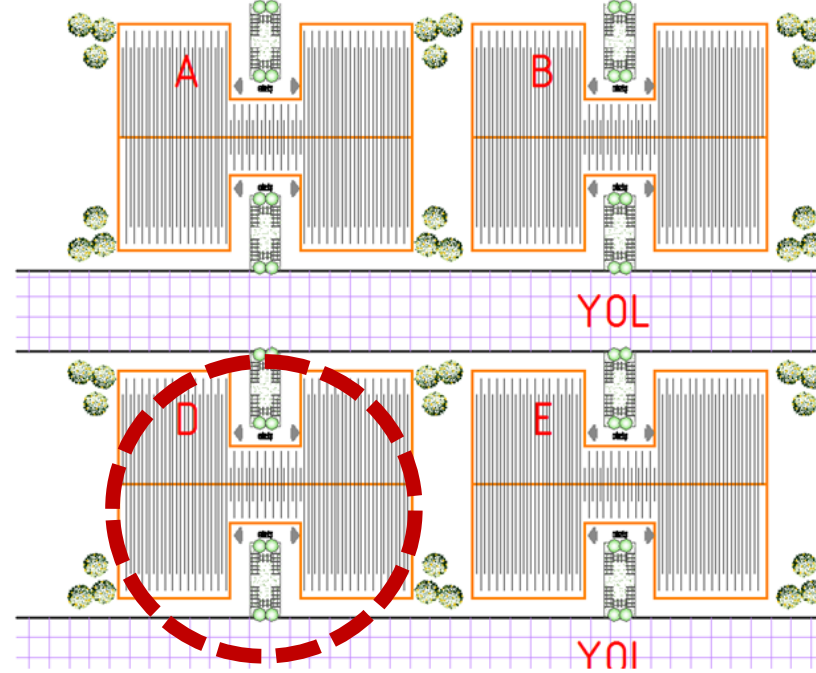
## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Esaslı Tadilat

# MADDE 55 – (9)

- ✓ Aynı parselde birbirinden **bağımsız** **blokların birinde;**
- ✓ parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını,
- ✓ ortak alanları,
- ✓ parselde yer alan blokların konumlarını,
- ✓ bloğun emsalini,
- ✓ inşaat alanını,
- ✓ yüksekliğini ve
- ✓ kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan **tadilatlarda**

**sadece tadilat yapılan blok maliklerinin**  
**muvafakatleri** alınarak uygulama yapılır.



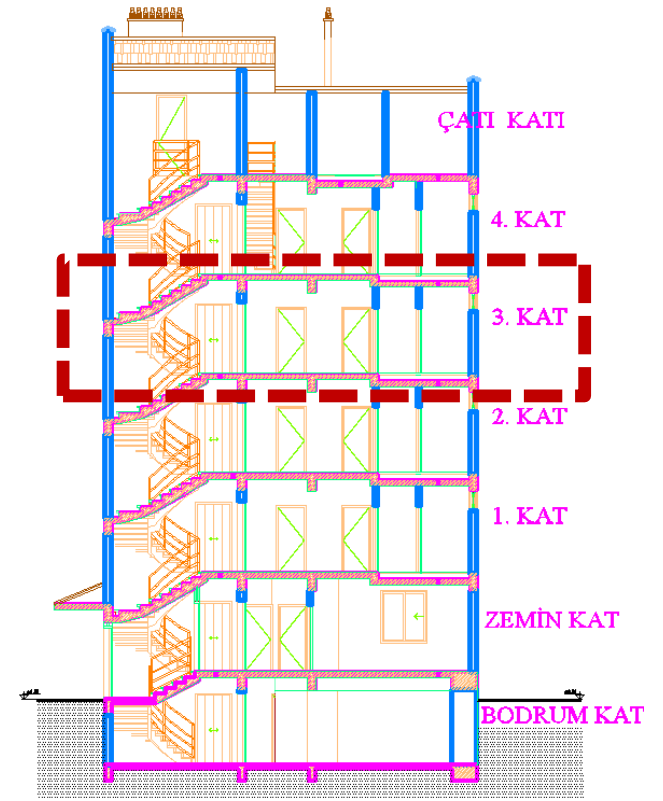
## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatı İşlemleri-Esaslı Tadilatlarda Muvafakat İçin İstisna

## MADDE 55 – (9)

- ✓ Bir binada yer alan **bağımsız bölümlerin birinde;**
- ✓ emsal ve inşaat alanını,
- ✓ kullanım amacını,
- ✓ ıslak hacimlerin yerini,
- ✓ ortak alanları,
- ✓ diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını,
- ✓ diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek,
- ✓ binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan **tadilatlar**,

**tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup,** diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır.



✓ Ancak bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatı İşlemleri-Esaslı Tadilatlar da Muvafakat İçin İstisna

634 sayılı Kanun'un 42. maddesi uyarınca yapılan tadilatlar da;

**Engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde**, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; **ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır.** İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. (Yapılarda Özürlülerin Kullanımına Yönelik Proje Tadili Komisyonları Teşkilî, Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik)



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatı İşlemleri-Esaslı Tadilatlar da Muvafakat İçin İstisna

## MADDE 55 – (10)

Şantiye şefi değişikliği ve süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde, bütün maliklerin muvafakati aranmaz.

(11) Ruhsat eki projeleri değiştirir nitelikteki ruhsat başvuruları hariç ruhsat süresi içerisinde;

- ✓ yapı sahibi,
- ✓ müteahhidi,
- ✓ şantiye şefi ve
- ✓ fenni mesul **değişikliği başvurularında**
- ✓ ruhsat eki projelerin yeniden onaylanması gerekli değildir.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatı İşlemleri

## MADDE 55 – (12)

Bir parselde ruhsatsız yapı bulunması halinde, bu yapı ruhsata bağlanmadan ya da yıkılmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez.

Ancak parselde, usulüne uygun olarak yapı kayıt belgesi düzenlenmiş bir yapının bulunması, parsel için plan ve mevzuat ile belirlenen yapılaşma koşulları dâhilinde yapılacak yeni yapılara engel teşkil etmez.

Yapı kayıt belgesi yapının plan ve yönetmelikle verilebilecek azami yapılaşma koşullarını aşan kısımları emsal ve taban alanı hesabında dikkate alınmaz.

Yapı ruhsatı düzenlenmesi, yapı kayıt belgesi olan yapıya ilave bir hak sağlamaz.

(13) Mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi halinde de bu kurala uyulur.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatı İşlemleri-Parselde Aykırı Yapılaşma- Yapı Kayıt Belgesi

# BÖLÜM SONU SORULARI



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Esaslı Tadilat-Yapı Ruhsatı İşlemleri-Parselde Aykırı Yapılaşma-YKB



# MADDE 59 –



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatı Gerekmeyen İnşai Faaliyetler

## ✓ Basit tamir ve tadiller;

Esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen;

- derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları,
- elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile
- bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini, ifade eder. (PAİY 4/1-i)

**Yapı ruhsatına tabi değildir.**



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatı Gerekmeyen İnşai Faaliyetler

## MADDE 59 – (1)

- Basit tamir ve tadiller,
- balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları,
- korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile
- bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve
- pencere değişimi,
- ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri (Ek cümle:RG-25/2/2022-31761)

**ruhsata tabi değildir.**



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatı Gerekmeyen İnşai Faaliyetler

## MADDE 59 – (2)

Taşıyıcı sistemi etkilememek ve 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak kaydıyla;

• Binalarda enerji kimlik belgesi sınıfı en az "C" olacak şekilde mesleki yeterlilik sertifikalı uygulayıcılar tarafından yapılacak ısı yalıtımı uygulamaları ile binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri ruhsata tabi değildir.

• Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili idareye sunulması,

• Binanın projesindeki mimari görünümlere bağlı kalınması ve

• İdaresinden izin alınması zorunludur.



### ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatı Gerekmeyen İnşai Faaliyetler

# MADDE 59 – (3)

- Ruhsata başvuru yapılan bir parselde **mimari projenin ilgili idaresince onaylanmasından sonra,**
  - yapı sahibi ve müteahhidi tarafından **yapı ruhsatı alınmadan yapının inşasına başlamayacağına dair noter taahhütnamesi verilmesi,**
  - **fenni mesul ve iş güvenliği sorumluluğunun üstlenilmesi,**
  - uygulamaların şantiye şefi tarafından yürütülmesi,
  - sorumluluğun üstlenildiğinin **taahhütname ve sözleşmelerinde de yer alması koşuluyla,**
- ruhsatı veren idarenin uygun görüşü ile **kazı izni verilebilir.**

## **ANCAK;**

Kazı sahasında kazık, palplanş, istinat duvarı vb. uygulamaların olması durumunda, bu yapıların projelerinin onaylanması ve ruhsatlandırılması zorunludur.



## **ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)**

Yapı Ruhsatı Gerekmeyen İnşai Faaliyetler

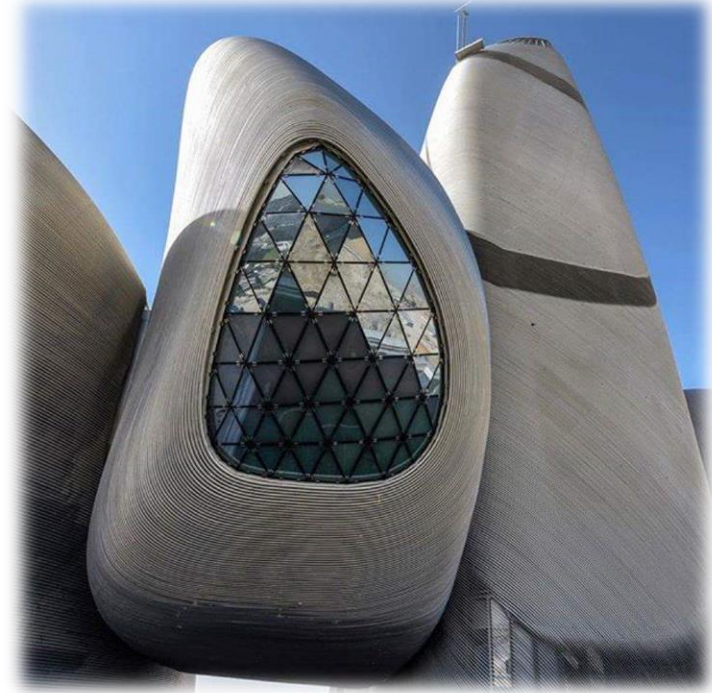
# BÖLÜM SONU SORULARI



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Ruhsatı Gerekmeyen İnşai Faaliyetler

# MADDE 56 –



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Kamu Alanlarında Yapılacak Yapılarda Ruhsat

## MADDE 56 – (2)

**Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar;** uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden **avan projelere göre** yapı ruhsatı alınarak inşa edilir.

(3) Bu yapılarda plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat projelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince üstlenilir. Kamu kurum ve kuruluşlarınca, kamu ihale mevzuatı kapsamında denetime ilişkin hizmet alımı yapılan yapılarda inşaatın fenni mesuliyeti, kamu kurum ve kuruluşu adına **danışmanlık hizmeti alınan firmanın**, imar mevzuatında belirtilen şartları haiz mimar ve mühendislerince üstlenilebilir.

10) Yapının kamu adına denetimine ilişkin bütün fenni mesuliyetler mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Kamu Alanlarında Yapılacak Yapılarda Ruhsat



# MADDE 56 –

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

7) Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından **gizlilik arz eden,**

✓ Mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen,

her türlü yapı için;

• sadece mülkiyet bilgileri ve her türlü sorumluluğun kendilerine ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle İl Müdürlüklerince yapı ruhsatı verilir.

✓ Bu yapıların projelerinin **varsa** imar planına uygun olması, ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca onaylanması gerekir.

✓ Lojman, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari faaliyet gösterilen yapılar bu hükmün dışındadır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Kamu Alanlarında Yapılacak Yapılarda Ruhsat

# BÖLÜM SONU SORULARI



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Kamu Alanlarında Yapılacak Yapılarda Ruhsat

# MADDE 61 –



**ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)**

Muvakkat Yapı-3194/33-PAİY 61

# 3194/33-PAİY 61

✓ İmar planı kapsamında olup da müracaat tarihinde 5 yıllık imar programına alınmamış olan ve plana göre;

- tamamı veya bir kısmı umumi hizmet alanına isabet eden taşınmazlarda,
- kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunmaz taşınmazlarda,

kamulaştırma yapılıncaya kadar veya imar planı uygulanıncaya kadar, **encümen kararı** ile muvakkat yapı yapılabilir.

✓ Yapının hangi maksatla kullanılacağı **encümence** tayin ve tespit olunur.

**Umumi hizmet alanı:** Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, semt spor alanı gibi kamusal hizmete ayrılan alanlarıdır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Muvakkat Yapı-3194/33-PAİY 61

## MADDE 61 –

(5) Yapı tamamlandığında geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır.

(6) Muvakkat yapı izinleri en fazla 10 yıllık süre için verilir. Uygulama imar planının tatbik olunmaması durumunda bu süre, plan tatbik oluncaya kadar kendiliğinden uzar.

(7) Muvakkat yapıların, imar planına ve bulunduğu bölgenin özelliklerine göre hangi maksatla kullanılabileceği ilgili idare encümenince tayin ve tespit olunur.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Muvakkat Yapı-3194/33-PAİY 61

## MADDE 61 – (8)

Yapı izni verilmeden önce; ilgili idare encümeni kararının tarih ve sayısı, muvakkatlık süresi, kullanım amacı ve gerekli yapılaşma bilgileri ile birlikte, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir.

**Muvakkatlık süresi, tapu kaydına şerh verildiği günden itibaren başlar.**

10) Yasal süresi içinde yapı sahibince yıkılıp kaldırılmayan muvakkat yapılar ilgili idaresince yıkılarak kaldırılır. Yıkım masrafı % 20 fazlasıyla yapı sahibinden tahsil edilir.

(12) Muvakkat yapıların mümkün mertebe sökülebilir malzemedен ve buna uygun bir sistemle inşa edilmesi esastır.

(13) Muvakkat yapılar tabii zeminden kotlandırılır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Muvakkat Yapı-3194/33-PAİY 61

## MADDE 61 – (14)

Muvakkat yapılarda bodrum kat düzenlenemez.

(15) İmar planlarıyla veya afet nedeniyle yapı yapılması yasaklanan alanlarda muvakkat yapı yapılmasına izin verilmez.

(16) Muvakkat yapıların toplam yapı inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'den, kat adedi 2'den ve bina yüksekliği 7.50 metreden fazla olamaz.



### ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Muvakkat Yapı-3194/33-PAİY 61

## MADDE 61 – (17)

- ✓ Kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikin talebi üzerine;
- ✓ ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projelere uygunluk görüşü alınarak,
- ✓ özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun olarak, **geçici yapı ruhsatı ile yapı inşa edilir.**
- ✓ Planda **idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda**, büro ve hizmet binası yapılabilir.
- ✓ Bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Muvakkat Yapı-3194/33-PAİY 61

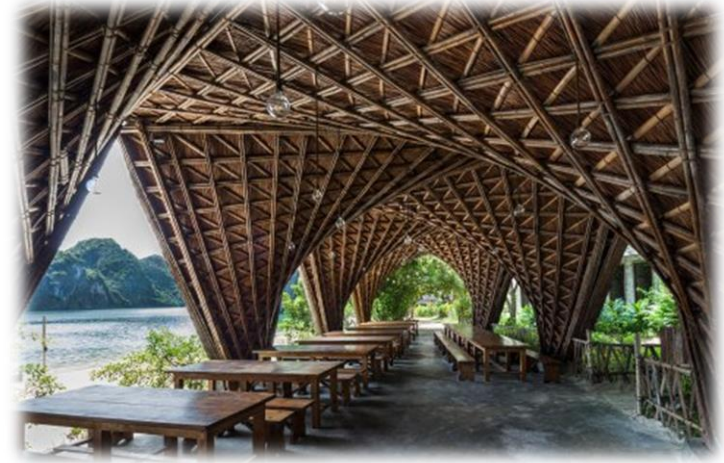


(4/7/2019-3194/13)

## İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler:

**13-** “ ...Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; **alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.**

*İlgili mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Mevcut yapılar kamulaştırılincaya kadar korunabilir... ” hükmü getirilmiştir.*



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Muvakkat Yapı-3194/33-PAİY 61

# BÖLÜM SONU SORULARI



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Muvakkat Yapı-3194/33-PAİY 61

# MADDE 62 – (1)



**ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)**  
Elektronik Haberleşme İstasyonları

## MADDE 62 – (2)

Fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak kaydıyla, sabit elektronik haberleşme altyapısında kullanılan; saha dolabı, varlık noktası (PoP noktası), menhol, ankesörlü telefon ve bina içi anahtarlama ekipmanları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmadan kurulabilir.

3) Elektronik haberleşme istasyonları 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 26/9/2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata göre kuruluş izni verilen alanda kurulur.



### ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Elektronik Haberleşme İstasyonları

## MADDE 62 –

(4) Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulabilmesi için, elektronik haberleşme hizmetinin gerekleri dikkate alınarak yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent ve yapı estetiği ile uyumlu olması zorunludur.

5) Yer seçim belgesi için gerekli belgelerin eksiksiz olarak idareye teslim edilmesinden ve ücretin ödenmesinden itibaren yirmi gün içerisinde verilmeyen yer seçim belgesi verilmiş sayılır. Büyükşehir sınırları içerisinde, yer seçim belgesi vermeye ve ücretini almaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir. 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında ücreti yatırılmasına rağmen yirmi gün içinde yer seçim belgesinin verilmemesi durumunda dokuzuncu fıkradaki yer seçim belgesi alınmış sayılır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Elektronik Haberleşme İstasyonları

# MADDE 62 – (6)

Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür.

8) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde;

•yüksekliği 15 metreden yüksek olan kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurları uygulama imar planında gösterilir ve bu yapılar için ruhsat alınır.

Yapı ruhsatı başvurularında, yatay ve dikey görünüşü ihtiva eden kroki ile statik ve elektrik projeleri dışında herhangi bir proje veya belge istenemez.

Yapı ruhsatı başvurusuna malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belge eklenir.

Bu kule veya direkler ile kurulumu bunlarla birlikte yapılacak elektronik haberleşme cihazlarına ait bulunduğu konteyner, kabin, kabinet ve benzeri altyapı unsurları için tek ruhsat düzenlenir.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Elektronik Haberleşme İstasyonları

## MADDE 62 – (9)

Yüksekliği 15 metreden fazla olmayan ve uygulama imar planında gösterilmeyen elektronik haberleşme istasyonlarının Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde kurulmasına mahsus kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına,

- statik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun sunulması,
- fennî mesuliyetin üstlenilmesi,
- malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması ve
- Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun ilgili mevzuatında belirlenen gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması ile
- yer seçim belgesinin alınmış olması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarelerce izin verilir.



### ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Elektronik Haberleşme İstasyonları

## MADDE 62 – (10)

Yapı ve binalarda kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına;

- yüksekliği 10 metreden az olmak,
- statik ve elektrik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat ve elektrik/elektronik mühendislerince hazırlanacak rapor ile
- bu meslek mensuplarınca fennî mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname verilmek ve
- malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarece izin verilir.
- Bu yapılar idaresince ulusal adres veri tabanına işlenir.



### ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Elektronik Haberleşme İstasyonları



## MADDE 62 – (11)

Her tür elektronik haberleşme cihazları ile bu cihazların teknik donanım ve bileşenleri izin veya ruhsata tabi değildir.

Ancak sekizinci, dokuzuncu ve onuncu fıkra uyarınca kule ve direkler ile konteyner, kabin, kabinet için yapılan ilk izin veya ruhsat başvurusunda elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımları statik projelerde veya raporlarda gösterilir.

Elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımlarında; teknoloji değişikliği, ilavesi veya revizyon yapılması durumunda bu hususlar için ayrıca proje veya rapor düzenlenmez.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Elektronik Haberleşme İstasyonları

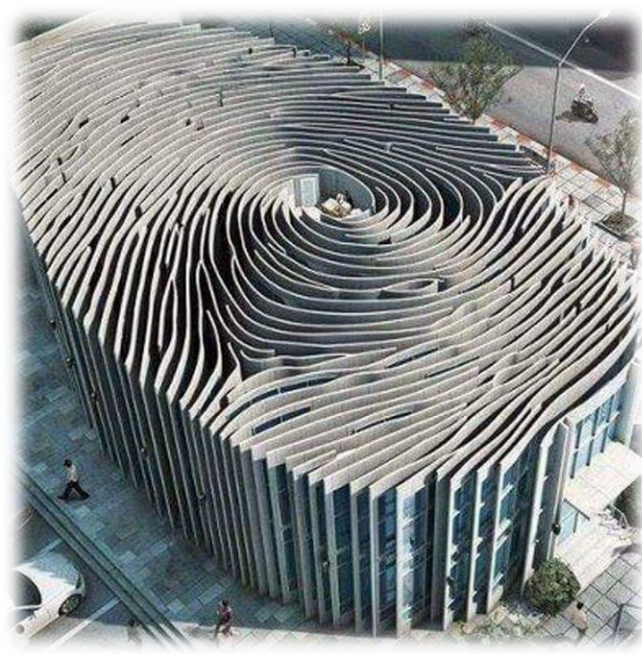
# BÖLÜM SONU SORULARI



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Elektronik Haberleşme İstasyonları

# BAKANLIĞIN RUHSAT DÜZENLEME YETKİSİ



BAKANLIĞIN RUHSAT DÜZENLEME YETKİSİ

Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme işlemleri **Bakanlığımız adına taşra teşkilatı olan müdürlüklerce, yürütülür. (PAİY 56/1)**

Bakanlığımızın ruhsat düzenleme yetkisi;

- ✓ 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin;
  - 97'nci maddesinin (ç), (ğ) ve (h) benleri ile
  - 106'ncı maddenin (d) bendinde (Dönüşüm alanlarında) düzenlenmiştir.
- ✓ PAİY 56/7, 56/8 ve 56/9 maddeleri ile,
- ✓ 09.01.2012 tarih ve 67 sayılı 81 il valiliğine dağıtımli genel yazımızda açıklanmıştır.



**BAKANLIĞIN RUHSAT DÜZENLEME YETKİSİ**

# 1 sayılı CK/97/ç/h

- ✓Cumhurbaşkanınca yetkilendirilen alanlar,
- ✓Merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımlarına,
- ✓Mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapıya, (PAİY 56/9)
- ✓Milli güvenliğe dair tesislere, askeri yasak bölgelerdeki, genel sığınak alanlarındaki ve özel güvenlik bölgelerindeki yapılar,
- ✓Enerji ve iletişim tesislerinin ruhsata tabi olanlarına,
- ✓Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde, kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin;
- ✓ İlgili idaresine yapılan başvuru tarihinden itibaren 2 ay içerisinde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmemesi halinde İl Müdürlüğüne başvuru yapılabilir.



**BAKANLIĞIN RUHSAT DÜZENLEME YETKİSİ**

## 1 sayılı CK/97/ğ

- ✓ Bakanlar Kurulunca belirlenen; (PAİY 56/8)
- Gecekondu alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler,
- Niteliğinin bozulması sebebiyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler,
- Bakanlıkça belirlenen şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları,
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapılar,

yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar planına uygun olarak

**Müdürlüklerce** düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulması sağlanır.



**BAKANLIĞIN RUHSAT DÜZENLEME YETKİSİ**

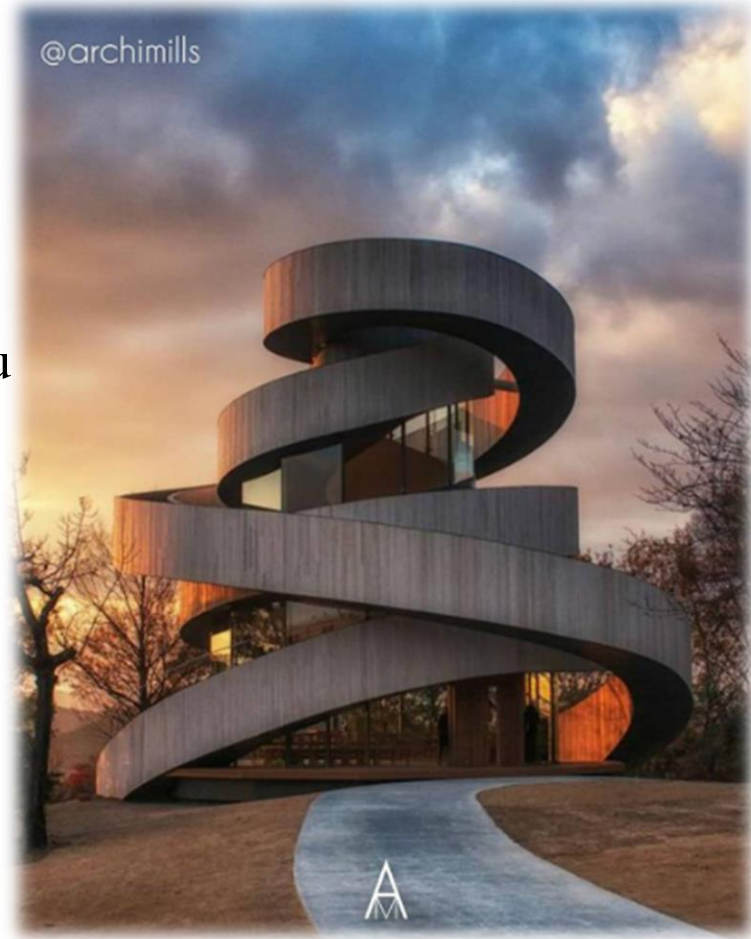
✓Devletin **güvenlik ve emniyeti ile** Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından **gizlilik arz eden yapılar,**

✓ Sahil Güvenlik Komutanlığına, Jandarma Genel Komutanlığına ve Emniyet Genel Müdürlüğüne ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılar,

✓ mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya;

55 inci maddede sayılan belgeler aranmaksızın sadece mülkiyet bilgileri ve her türlü sorumluluğun kurumlarına ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle Müdürlük tarafından yapı ruhsatı verilir.

Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması, ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca onaylanması gerekir. Ancak lojman, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari faaliyet gösterilen yapılar bu hükmün dışındadır. (PAİY 56/7)



**BAKANLIĞIN RUHSAT DÜZENLEME YETKİSİ**

09.01.2012 tarih ve 67 sayılı genel yazı.

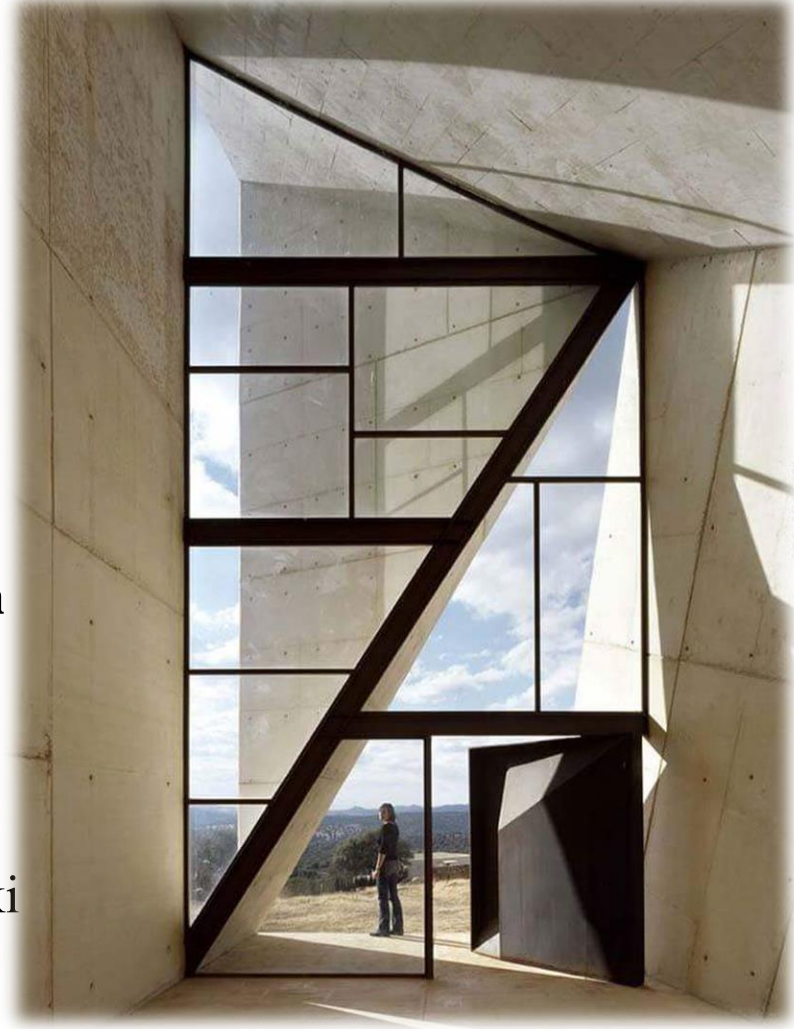
İdareye yapılan başvuru tarihinden itibaren **2 ay** içinde ruhsat verilmemesi halinde;

1- İlgililer, Valilikten (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) ruhsat düzenlenmesini talep edebilir.

2- Müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister.

3- İlgili idare, işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü **en geç onbeş gün içinde** Müdürlüğe bildirir. Aksi taktirde görüş olumlu kabul edilir.

4- İlgili idarenin görüşü sonrasında **en geç onbeş 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.



**PAİY 56/9**



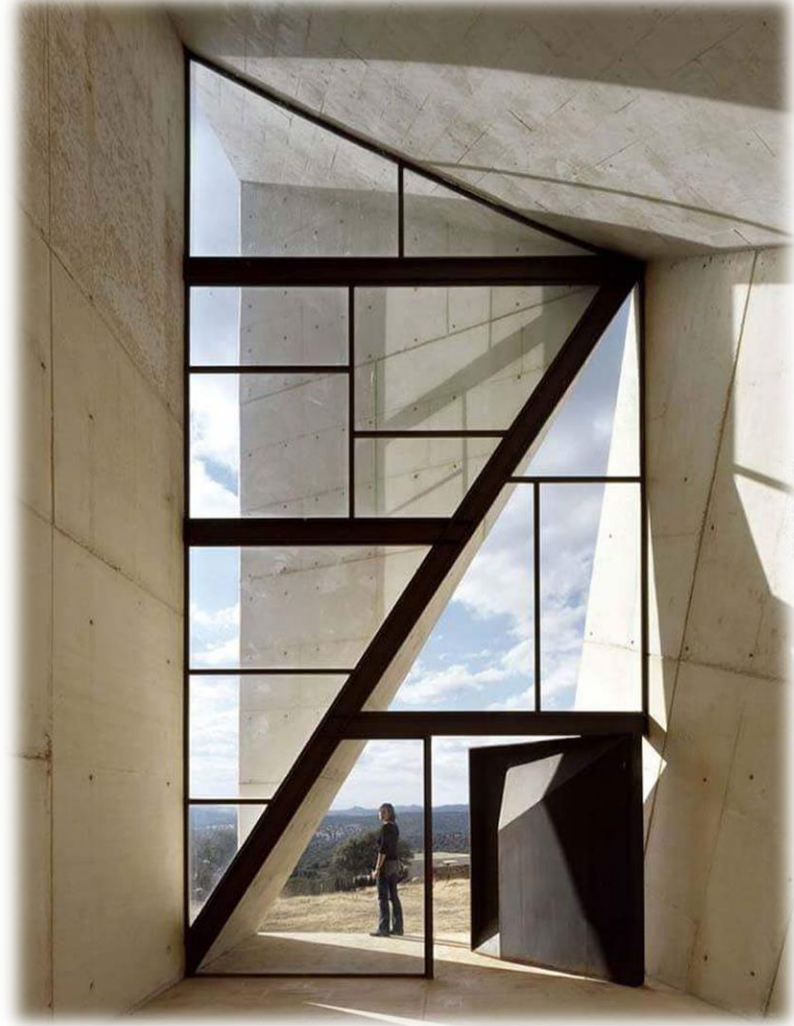
**BAKANLIĞIN RUHSAT DÜZENLEME YETKİSİ**



09.01.2012 tarih ve 67 sayılı genel yazı.

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

- ✓ Yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvurular da aynı usulle sonuçlandırılır.
- ✓ Müdürlükler, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan, yaptırılan, kullanılan veya işletilenler hariç özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin tasarrufunda olanlara veya yap işlet ve devret yöntemi ile yapılanlara işlemleri bedeli mukabilinde yapar, ayrıca ilgili idarelerce düzenlenmemesi halinde imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını da bedeli mukabilinde düzenleyebilir. PAİY 56/9



**BAKANLIĞIN RUHSAT DÜZENLEME YETKİSİ**

# BÖLÜM SONU SORULARI



**BAKANLIĞIN RUHSAT DÜZENLEME YETKİSİ**

# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Kullanma İzni

## MADDE 64 – (1)

Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur.

Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Kullanma İzni

## MADDE 64 – (2)

**İlgili idareler, yapı kullanma izni işlemlerinde; uydu antenleri ve diğer haberleşme antenleri ile telefon, televizyon, kablo tv ve fiberoptik internet gibi, sesli ve görüntülü haberleşme ve iletişim sistemlerine dair tesisatı, kullanıcıların aynı hizmeti aynı anda farklı kuruluşlardan sağlanmasına imkân veren çoklu sisteme uygun olarak ve görüntü ve haberleşme kirliliğine yol açmayacak şekilde tesis edilip edilmediğini, ticari binalarda standartlara uygun ve görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde tabela yeri bırakılıp bırakılmadığını, binalarda usulüne uygun atık ayrıştırma bacası yapılıp yapılmadığını, ilgili mevzuatına uygun olarak yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanılıp faydalanılmadığını, sitelerde gri su toplama havuzu, dış güvenlik kamerası tesisatı ve benzeri önlemlerin alınıp alınmadığını varsa projesini de dikkate alarak denetlemek zorundadır.**



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Kullanma İzni

## MADDE 64 – (3)

Mal sahibinin müracaatı üzerine ruhsat vermeye yetkili idare, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını belirler.

(4) Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, **30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir.** Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. **Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine ve fenni mesullere verilir.**



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Kullanma İzni

## MADDE 64 – (5)

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, **bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılığın bulunmaması şarttır.**

(6) Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. **5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir.** Aksi halde, 54 üncü maddedeki hükümler uygulanır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

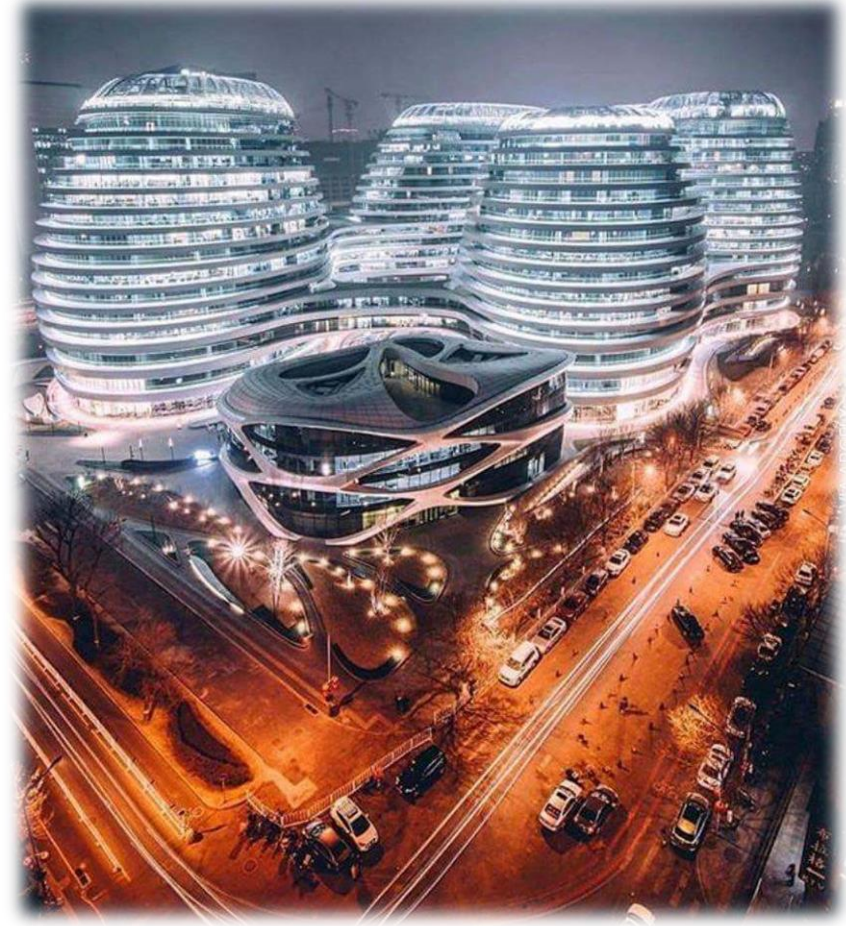
### Yapı Kullanma İzni

## MADDE 64 – (7)

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar.

Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur.

Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Kullanma İzni



## MADDE 64 – (8)

Mücadir alan dışında kalan ve yapı inşaat alanı 1000 m<sup>2</sup>'den az olan binalar hariç diğer binalarda **binanın enerji performansını değiştirecek her türlü tadilatın sonunda binanın enerji performansını ortaya koyan enerji kimlik belgesinin yeniden düzenlenmesi zorunludur.**

Enerji kimlik belgesi düzenlenmemiş binalarda yapılacak tadilatlarda ve ruhsata tabi olmasına rağmen ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara Kanunun 32 nci maddesi kapsamındaki ruhsat ve yapı kullanma izni işlemlerinde de enerji kimlik belgesi düzenlenmesi şarttır.



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Kullanma İzni

## MADDE 64 – (10)

Bir parselde birden fazla bina bulunması halinde, bir kısım binalarda ruhsat eki projelerine aykırılıkların bulunması, **aykırılık içermeyen binalara yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesine engel değildir.**

(11) Yapı, ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında tüm parsel maliklerinin **muvafakati aranmaz.**



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Kullanma İzni

## MADDE 64 – (12)

Yapının ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yasal süresi içinde tamamlandığı ilgili idare tarafından fenni mesuller ve yapı sahibi ile birlikte belgelenmiş ise, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin vefat etmesi, mahkûmiyet ve benzeri nedenlerle kendisine ulaşamadığı veya yapının yapı kullanma izni almasına engel haklı bir gerekçe göstermeksizin imzadan imtina ettiği durumlarda; yapı kullanma izin belgesinde ilgili bölümlere ilgililerinin bilgileri kaydedilerek imzaları olmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenir ve bu kişiler, haklarında işlem yapılmak üzere ilgili meslek odasına bildirilir.

Yapı kullanma izin belgesinde müteahhidin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin imzasının bulunmaması, sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.



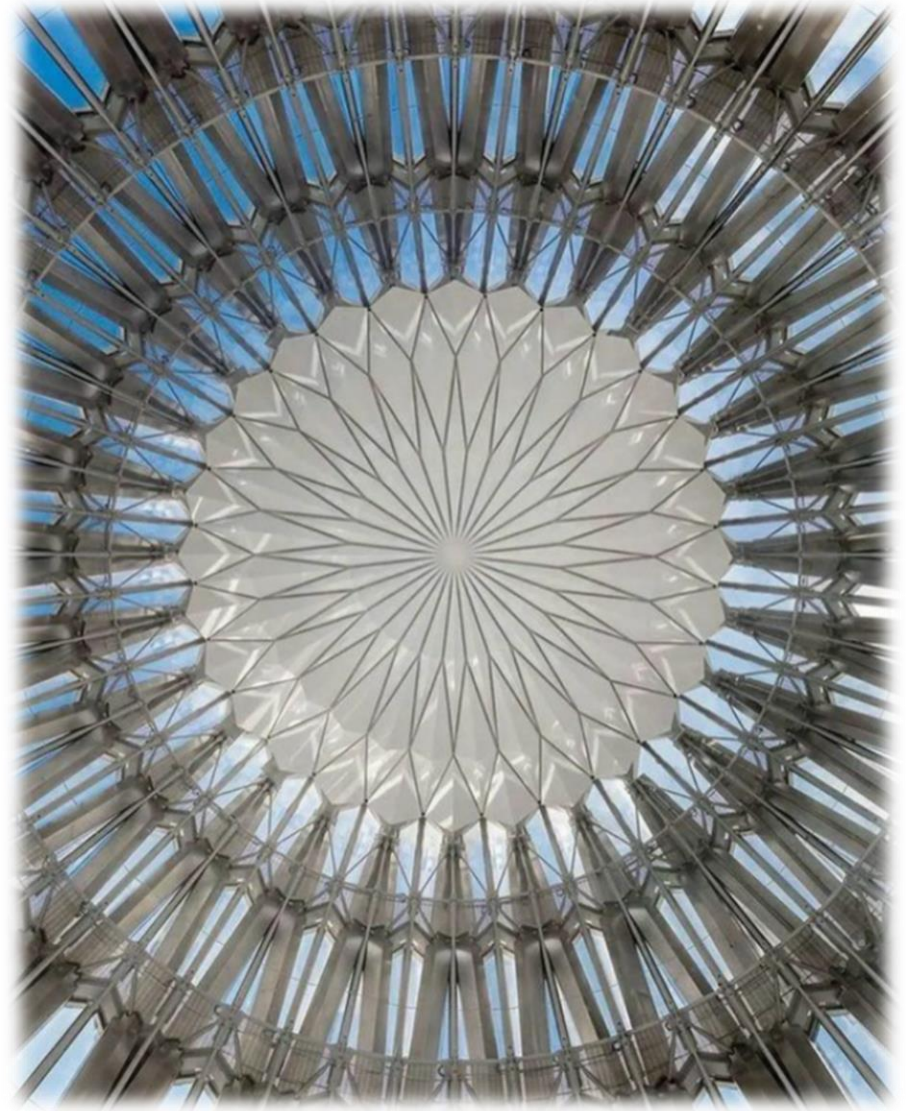
## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Kullanma İzni

## MADDE 64 – (13)

**Fenni mesuller uzmanlık alanlarına göre yapı kullanma izin belgesini imzalamak zorundadır.**

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



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

### Yapı Kullanma İzni

# BÖLÜM SONU SORULARI



## ALTINCI BÖLÜM (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri)

Yapı Kullanma İzni



# TEŐEKKÜRLER...

[E-posta: hilal.tatar@csb.gov.tr](mailto:hilal.tatar@csb.gov.tr)

Tel: (0312) 410 79 11

**MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
İMAR DÜZENLEME DAİRESİ BAŞKANLIĞI