



## YAPI



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



inşaatı ile

bunların

- ilave
  - değişiklik
  - tamirlerini
- sabit ve hareketli tesislerdir

içine alan



## YAPI



Kuruluş veya kişilerce

kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde



kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya kesinleşmiş mahkeme kararı belgeleri ile,

Yasa, İmar Planı, Yönetmelik, Ruhsat Ve Eklerine Uygun Olarak Yapılır.



## MÜLKİYETLE İLGİLİ BELGELER



- Tapu Senedi  
Ecrimisil tapu belgesi yerine geçmez

Tapu senedi yerine geçecek belgeler

- Mahkeme Kararı
- Kesinleşmiş Kamulaştırma Kararı
- Tahsis Belgeleri



- Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez

3



## ZEMİN ETÜDÜ



Statik projeye esas teşkil edecek zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu; 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliğinde Değişiklik (Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği 11 Ağustos 2008 )

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

4



## ZEMİN ETÜDÜ



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

5



## ZEMİN ETÜDÜ



- Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden **inşaat ve jeoloji mühendislerince**,
- Mühendislik hizmetleri standartlarına, Bakanlıkça belirlenen Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslara, Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı'na uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu bölge üzerine yapılacak yapı ve zeminin durumuna göre birden fazla mühendislik disiplinine ilişkin çalışmayı ihtiva etmesi hâlinde, bu mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce birlikte imzalanan belgedir.

6



## ZEMİN ETÜDÜ



- Zemin etüdü (jeoteknik etüt) çalışmalarında hangi koşullarda üç meslek disiplininin ortak rapor hazırlayacağı ve bu raporlarda hangi araştırmaların nasıl yürütüleceği hususları Yönetmelikte belirtilmiştir.
- Ayrıca konunun Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar ve Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatımın, ulusal ve uluslararası standartların bütünlük içerisinde ele alınarak zemin ve yapı özellikleri göz önüne alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir.



7



## YAPI RUHSATI



- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Formu yeniden düzenlenmiştir (İçişleri Bakanlığı'nca yayımlanan Tebliğ 30 Ocak 2007/264149 sayılı R.G.). Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenecek adres, Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre numaralamada yetkili idarelerce Ulusal Adres Veri Tabanına işlenmektedir
- Formların eksiksiz doldurulması ve imzalanması gerekir
- Yapı ruhsatı, projeler ile bir bütündür (en az dört proje zorunlu)
- Yapıların inşaat başlama (hafriyat) ve tamamlanma sürelerinin yapı ruhsatı formuna işlenmesi, ayrıca yerinde tespit edilmesi gerekir



## RUHSAT SÜRESİ



inşaat ruhsatının düzenlendiği tarihten itibaren

**Yapıya 2 YIL içinde başlanması  
5 YIL içinde inşaatının bitirilmesi  
zorunludur**

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

**BU DURUMDA**  
yürürlükte bulunan imar planı ve mevzuat kapsamında **YENİDEN** ruhsat düzenlenmesi gerekir.



9



## RUHSAT YENİLEME



- Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayan yapılar için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurularak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ruhsat alma tarihindeki mevzuat hükümleri uygulanmaktadır.

10



## RUHSAT YENİLEME



- Fenni mesullerin yapının kanuna, plana, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun olarak yapıp yapılmadığını denetleyeceğine dair taahhütnameyi, 5 yıllık süre dolduğundan ve yapının inşası devam edeceğinden, ilgili idareye yeniden ibraz etmeleri veya yeni fenni mesullerin atanması şarttır.
- Ruhsat yenilemesi yapılırken yapının yerinde inceleme yapılarak yapının imar planına, ruhsatına, ruhsat eki projelerine uygun yapıldığının belgelenmesi gerekir.

11



## YENİDEN RUHSAT



- Öncelikle yapı ruhsatı süresi 5 yılı geçen yapının bu süre sonundaki durumunun yerinde tespit edilmesi gerekir. Ruhsat süresi içinde yapının ruhsat aldığı tarihteki imar planı, ruhsat ve eklerine uygun yapıldığı kadar kısmının müktesep hakkı saklıdır. Bu nedenle yapının tamamlanmış olan kısımlarının tespiti önemlidir.

12



## YENİDEN RUHSAT



➤3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca yapı kullanma izni alınabilmesi için, yapının yürürlükte olan bir ruhsatının ve ekli projelerinin bulunması gerekmektedir. Ruhsat alındığı tarihten itibaren 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 gelmektedir. Bu nedenle bu tür yapılarda öncelikle **yeniden ruhsat** düzenlenmesi ve akabinde inşaatın devamına izin verilmesi gerekmektedir.

➤Yapıya yapı kullanma izni verilebilmesi için yapının tamamen bitmiş ve kullanıma hazır hale gelmiş olması gerekir.

13



## RUHSAT SÜRESİ GEÇEN YAPILAR



- Ruhsat yenilemesi için başvurulduğunda ruhsat formunun ruhsat yenileme kısmının işaretlenmesi gerekmektedir. Ruhsat yenilemede fenni mesullerin imzalarının alınması gerekir.
- 5 yıllık ruhsat müddeti dolan yapılar, yeniden ruhsat düzenleninceye kadar mühürlenir. Mühürlenme amacı, alınan ruhsatın hükümsüz olmasından dolayı, yapının inşaatına izin verilmemesidir. Yapı mühürlenirken yapının mevcut durumu tespit edilir.
- Ruhsatı hükümsüz hale gelmesi nedeniyle mühürlenilen yapının tespit edilen imar planına, ruhsat ve eklerine aykırılık durumuna göre yapı, yapı sahibi ve diğer ilgililer hakkında İmar Kanununun 32. ve 42. maddeleri gereği işlem yapılır. (5940 sayılı Kanunla değişik 3194 Sayılı kanun 42 inci madde)

YAPI RUHSATI				143270	
8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek binası <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Gaçlı <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Rastgele <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Makine tesisatı <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İsmat devarı <input type="checkbox"/> 18.Diğerleri <input type="checkbox"/> 19.		9. Ruhsatın onay tarihi 14.05.2008	10. Ruhsat no. 00011/2008Y	11. İlk ruhsat tarihi 15.İsmat durumu no. 08.02.2008	12. İk. ruhsat no. 16-114 18.Zemin etek onay tarihi 28.03.2008 19.Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 440.00 20.Tapu tescil belgesi var mı? TAPU SİCİL MÜD. 21.Tapu tescil belgesi tarihi 15.09.2008 22.Tapu tescil belgesi no. 3518 23.GED raporu onay tarihi 24.Planların ruhsata bağlılığı tarihi 25.Planların ruhsata bitirimi tarihi 26.Ruhsatın geçersizliği tarihi 14.05.2013



## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



- Yapıya yapı kullanma izni verilebilmesi için yapının tamamen bitmiş ve kullanıma hazır hale gelmiş olması gerekir.

15



## YAPI KULLANMA İZİNİ İŞLEMLERİ



Yapının tamamının bitmesi durumunda;

- Fenni mesuller yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığına dair bir rapor düzenler.
- İlgili idare yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığı, TSE standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirler.
- Mevzuata uygun ise Yapı Kullanma İzni düzenlenir. Aksi halde eksikliklerin tamamlanması istenir.

16





## KISMİ KULLANMA İZİNİ



- 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 tamamının bitmesi sonrasında düzenlenmesi gereken ve yapının tamamının kullanılmasında sakınca bulunmadığını belirleyen yapı kullanma izninin ayrıca düzenlenmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Kısmi Kullanma izni yapı kullanma izni süresini etkilememektedir.



## KISMİ YAPI KULLANMA İZİNİ



- Yapıya kısmi kullanma izni verilmiş olması yapının süresi içinde mevzuata uygun olarak tamamlanması sonucu alınması gerekli yapı kullanma izni alınması zorunluluğunu ortadan kaldırmamaktadır. Bir başka deyişle; kısmi kullanma izni alınmış olsa dahi ruhsat süresi içinde (5 yıl) yapı kullanma izni alınması zorunludur. Aksi taktirde yapı ruhsatsız yapı konumuna düşeceğinden yeniden ruhsat alınması zorunlu hale gelmektedir.



## MÜKTESEP HAK

- Her tür ve ölçekteki onaylanan planlar müktesep hak oluşturmaz.
- İdarece onaylanan parselasyon planları müktesep hak oluşturmaz.
- Yapı ruhsatının düzenlenmesi müktesep hak oluşturmaz.

**Müktesep hak, yapının imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tamamlandığı kısmını içerir.**