

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.TAU.0.15.00.06-310.06 - 111/3793
Konu : Yapı Ruhsatı

10.03.2011

..... VALİLİĞİNE

GENELGE 2011/4

Bakanlığımıza intikal eden müracaatlardan yapı ruhsatlarının düzenlenmesine ilişkin işlemlerde yetkili idarelerce farklı uygulamalar yapıldığı gözlenmiş olup, uygulama birlikteliğinin sağlanılmasına yönelik olarak bazı açıklamalarda bulunulması gereği hasıl olmuştur.

3194 sayılı İmar Kanununun 22. maddesinde ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Dördüncü Bölümünde yer alan maddelerinde; yapı ruhsatı düzenlenirken hangi belgelerin düzenleneceği ve hangi işlemlerin isteneceği açıkça belirtilmiş olup, idarelerce sayılanlar dışında teknik zorunluluk kapsamında kalmayan belgelerin istenmemesi ve ruhsat sürelerinin idarelerce zorlaştırılmaması gerekmektedir.

Yine Kanunun 22. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında başvuru sonrasında ruhsatın düzenlenmesine kadar geçen sürelerle ilişkin hükümler ve idarelerce yapılacak işlemler açıkça belirtilmiş olup, idarelerin farklı birimlerinde gerçekleştirilen işlemler nedeniyle bu sürelerin uzatılması söz konusu değildir. Bu kapsamda idarelerin başvuru tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde ruhsat eki etüt ve projeler ile diğer eksiklikleri başvuru sahibine bildirmeleri gerekmektedir. İdarenin kendi bünyelerinde veya Büyükşehir Belediye Başkanlıklarınca etüt ve projeler hakkında verilecek görüşler veya yapılacak incelemeler ile uygunluk görüşleri de bu sürelerin içindedir. Ruhsat eki etüt ve projelerin, yangın ve benzeri diğer mevzuat kapsamında farklı birimlerce inceleme yapılmasının Kanunda belirtilen azami sürelerin aşılmasına gerekçe olarak gösterilmesi söz konusu değildir. Bu nedenle, başvuru işlemleri de dahil proje ve ruhsat işlemlerinin ilgili **İdarenin aynı birimince takip edilerek sonuçlandırılması sağlanacak**, başvuru sahiplerinin İdarece yapılması gereken proje ve ruhsat işlemleri için İdarenin farklı birimlerinde işlem takip etmek zorunda bırakılmaksızın ve en geç 15 gün içinde projelerin incelenmesini sağlayacak tedbirler alınacaktır.

30.01.2007 tarih ve 26419 sayılı R.G.' de yayımlanan "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standart Tebliği" ile belirlenen TS 8737 Yapı Ruhsatı Formu'nun doldurulmasında 8. bölümde ruhsatın verilmiş amacı bölümü bulunmakta olup, bu bölümün doldurulmasında: Ruhsat, seçeneklerde belirtilen amaçlardan hangisi için veriliyor ise o bölümün "X" işareti konularak işaretlenmesi gerekmektedir. Formda yer alan seçenekleri ihtiva etmeyen bir amaçla düzenlenmiş ise ilgili bölüme yazı ile yazılması gerekmektedir.

"**Yeniden Ruhsat**" düzenlenmesi işleminin, ruhsat düzenlendiği tarihten itibaren iki yıl içinde inşasına başlanmayan veya iki yıl içinde başlanıp da beş yıl içinde bitirilmeyen ve ruhsat süresi içerisinde ruhsat yenilemesi için başvurulmaması nedeniyle ruhsatsız duruma düşen yapılar için uygulanması ve yeniden ruhsat düzenleme işlemlerinde, ruhsatın yeniden düzenlendiği tarihte yürürlükte bulunan imar planı kararları ve ilgili mevzuat hükümlerine uygunluk koşulunun aranması gerekmektedir.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.TAU.0.15.00.06-310.06

111/3793

10.03.2011

Konu : Yapı Ruhsatı

Ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içinde başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilemeyeceği anlaşılıp, beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurulması işlemi ise "**Ruhsat Yenileme**" işlemi olarak adlandırılmaktadır. Bu yapılar hakkında can ve mal güvenliğinin sağlanmasına yönelik tedbirler de alınmak koşuluyla, ilgili mevzuatında aksine bir hüküm yok ise ilk ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat ile yürürlükteki plan hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Ruhsat yenilemesinin kaç kez yapılabileceğine ilişkin olarak yürürlükteki mevzuatta herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Ancak, yapı kullanma izni alınmamış bu tür yapılarda süreç içinde mevcut yapılmış bölümlerde can ve mal güvenliğini etkilemesi muhtemel durumların oluşması halinde ruhsat eki projelerde ve yapının inşa edilen kısımlarında teknik kurallar çerçevesinde gerekli tedbirlerin alınması ve değişikliklerin yapılması, tehditin ortadan kaldırılması zorunludur.

Yapı ruhsatının düzenlenmesi sonrasında; ruhsat eki projeleri değiştirmeyen yapı sahibi, fenni mesul, yapı müteahhidi değişiklikleri ile ruhsat eki projelerde değişiklik gerektiren ilave, tadilat vb değişiklikler gibi her ne gerekçe ile olursa olsun ruhsatın yasal süresi içinde, yapıdaki ve yapı ruhsatındaki her nevi tadilat için, ruhsat talebinde bulunulması durumunda, **ruhsat süresinin; bu yeni talep doğrultusunda düzenlenen ruhsat tarihinden itibaren yeniden başladığının kabulü** ve konuya ilişkin iş ve işlemlerin bu doğrultuda değerlendirilmesi ile ceza ve sorumlulukların düzenlenen ruhsat formu ile takip edilmesi gerekmektedir.

Ancak fenni mesul atamalarında fenni mesul ile yapı sahibi arasında yapılan denetim hizmet sözleşmesinde yer alan sürelerin dikkate alınması, bu süreler nihai ruhsat süresinden önceki bir tarihe rastlıyor ise belirtilen tarihte yapı kullanma izin belgesi alınmadığı takdirde yeni fenni mesullerin tespit edilmesi için yapı sahibinin uyarılması ve yeni fenni mesuller atanıncaya kadar yapının inşai faaliyetine izin verilmemesi gerekmektedir. Ruhsat eki projeleri değiştirir nitelikteki ruhsat başvuruları hariç, inşaatı süren yapılara ilişkin diğer ruhsat başvurularında; ruhsat eki projelerin yeniden onaylanmasına, etüt ve proje müelliflerinin yapı ruhsatında imzalarının yeniden alınmasına gerek bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi, uygulamaların yukarıdaki açıklamalarımız dahilinde gerçekleştirilmesini teminen ruhsat düzenlemekle yetkili, ilimiz dahilindeki Belediyelere, İl Özel İdarelerine, Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerine, O.S.B. Bölge Müdürlüklerine, Serbest Bölge Müdürlüklerine duyurulması hususunu önemle rica ederim.


Mustafa DEMİR

Bakan

DAĞITIM

81 İl Valiliğine