

T.C
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:755

12.04.2013

- K A R A R -

Bakanlık Tıp İmar Yönetmeliğine dayalı Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin 14.80. 81. 82. 95. ve 97.maddelerinde değişiklik yapılmasına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 12.04.2013 gün ve 19 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2013 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2012 tarih ve 1053 sayılı kararı ile, İlçe Belediyelerince yapı izni ve yapı kullanma izni düzenlenmesi için istenilen evrakların farklılık gösterdiği belirtilerek uygulamada birlikteliğin sağlanması amacıyla Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde gerekli düzenlemenin yapılmasına karar verildiği,

Konu hakkında 03.04.2012 tarihli ve 28253 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan *“Bürokrasinin Azaltılması ve İşlemlerin Basitleştirilmesine Yönelik Başbakanlık, Bakanlıklar, Bazı Bağlı ve İlgili Kuruluşlar ve Üniversitelere Ait 84 Adet Yönetmelik”* kapsamında Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan 25.04.2012 tarih ve 2012/12 sayılı Genelge ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2012 tarih ve 1053 sayılı meclis kararı doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin çap, yol kotu, proje onayı işlemleri, yapı izni, yapı kullanma izni, yapı denetimi işlemlerine ilişkin 14, 80, 81, 82, 95, 97 maddelerinde gerekli düzenlemelerin yapılarak 12.02.2013 tarih 2960-12319 sayılı yazı ile konu Büyükşehir Belediye Meclisine İletildiği,

Söz konusu yönetmelik düzenlemesi Belediye Meclisimizin 15.03.2013 tarih ve 525 sayılı kararı ile Başkanlığımıza iade edilmiş olup, yönetmelik taslağı üzerinde gerekli görülen revizyonlar yapıldığı,

Konu hakkında, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 5. ve geçici 14. Maddesi gereğince 31/05/2013 tarihine kadar belediyelerin imar uygulamalarına ilişkin mevcut yönetmeliklerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmasından sonra Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe gireceği, anılan tarihe kadar onanması yapılmayan yönetmeliklerin yürürlükten kalkacağı dikkate alınarak, teklifinin Meclisimizin kararına bağlanması gerektiği hususları belirlenmiş olup, yapılan değerlendirmelerde

MADDE 14. Ruhsat Yenileme İşlemleri

14.01

a-)Ruhsat alıp da iki yıl içinde temel betonları atılarak inşaatına başlanmayan yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde,

b-)Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayacağı için süresi dolmadan ruhsat yenilemek üzere İlgili Belediyesine başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ilk ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

14.02 Beş (5) yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmeyen ve ruhsat yenilemek üzere müracaat etmeyen yapılar için, belediyesince ruhsat süresi içerisinde tespit edilen en son yapı seviyesi müktesep kabul edilerek, kalan kısmı için fiziki imkansızlık yoksa güncel mevzuat çerçevesinde değerlendirme yapılır.

YAPI İZİNİ (RUHSATI) İŞLERİ

MADDE 80. Yapılara Ait Mimarlık/Mühendislik Projeleri Düzenlemeden Önce Yapılacak İşlemler

Yapılara ait mimarlık/ mühendislik projeleri düzenlenmeden önce mal sahipleri ya da yasal vekilleri tarafından ilgili belediyelere başvurularak; parsele ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, zemin araştırma raporu hazırlatılır.

80.01 İmar Durum Belgesi

Başvuru dilekçesi ekinde sunulan aplikasyon tutanağı, tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler ile müracaat edilmesi halinde ilgili belediye tarafından başvurunun intikalinden itibaren 2 gün içinde imar durum belgesi (çap) düzenlenir. Belgenin düzenlenememesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süre içerisinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler; özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi, mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge ve kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır. İlgili belediyeler, mümkün olması halinde, tapu kayıt bilgilerine Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden (TAKBİS) elektronik ortamda doğrudan erişebilir. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsele ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir.

İmar durum belgesinin geçerlilik süresi, her hangi bir plan tadilatı olmaması halinde bir (1) yıldır. Bir (1) yıl içinde imar durum belgesine binaen yapı ruhsatı verilmemesi halinde, yeniden imar durum belgesi düzenlenmesi gerekir.

80.02 Yol Kotu Tutanağı

İlgili belediye başvurunun intikal tarihinden itibaren yol kotu tutanağını en geç 5 (beş) iş günü içerisinde verir. Belgenin bu süre içerisinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine beş (beş) iş günü içerisinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

80.03 Zemin Araştırma Raporu

a- Yeni yapılacak tüm yapılara yapı ruhsatı alınabilmesi için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümleri ve Büyükşehir Belediyesince belirlenen ilkeler çerçevesinde yapı sahibi ya da yasal vekilleri tarafından “Zemin Araştırma Raporu” hazırlattırılması zorunludur.

Zemin araştırma raporlarının bu Yönetmelik ekinde (Ek-1) belirtilen “Zemin Araştırma Raporu Çerçevesi” ne uygunluğu aranacaktır.

T.C
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:755

12.04.2013

-3-

b- Rapor, resmi kurumların ilgili birimleri, üniversiteler veya TMMOB üyesi meslek odalarının tescil edilmiş konunun uzmanı mühendislik ve danışmanlık firmaları tarafından hazırlanır.

c- Raporun giriş bölümünden itibaren sonuç ve önerilere kadar hazırlanan tüm sayfaları rapor müellifi tarafından paraflanır.

d- Zemin Araştırma Raporlarının uygunluğu, ilgili belediyesince tetkik edilir. Raporla elde edilen parametrelerin mutlak suretle statik projelere yansıtılmış olması sağlanır.

e- İncelenen ada/parsel/alan yerleşime uygunluk açısından hangi alanda kalırsa kalsın (uygun alan veya önemli alan), eğer söz konusu alanda özellik arz eden bir yapı tasarlanıyorsa, derin kazı söz konusu ise ve/veya bina önem katsayısının bir (1) olması durumunda doğrudan (Tip C) olarak belirlenen raporun gerektirdiği çalışmalar yapılır.

f- Yapının teknik uygulama sorumluluğunu üstlenen Yapı Denetim Kuruluşunca; hafriyat alındıktan sonra (temel imalatı öncesi) zemin araştırma raporu yerinde tetkik edilerek, raporun yerel koşullara uygunluğu **incelenir, bir uyumsuzluk olması halinde tutanak düzenlenerek, belediyesince gerekli güncellemelerin yapılması talep edilir.**

Madde 82. Yapı İzni (Ruhsatı) ile İlgili Genel Esaslar ve İstenecek Belgeler

82.01.1

Genel Esaslar

a-Yapılacak olan her türlü yeni yapı, ruhsat alınmış yapılarda ilâve ve esaslı tadilatlar için mülk sahipleri veya yasal vekilleri tarafından ilgili belediyesinden yapı izni alınması zorunludur.

b- İlgili belediyeler proje ve belgelerde her hangi bir eksik veya yanlış bulunmadığı takdirde, yapı ruhsatı için yapılan başvuru tarihinden itibaren en geç onbeş gün içerisinde yapı izni vermek zorundadır. Eksik veya yanlış bulunduğu takdirde, aynı süre içinde başvuru sahibine ilgili bütün eksik ve yanlışlar yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatı verilir.

c- Yapı İzni almak için mülk sahiplerinin veya yasal vekillerinin başvurması halinde;
Tüm parsel maliklerinin noterden tasdikli muvafakatı,
Gerekli vergi, resim ve harçlar ile hizmet ücretlerinin tahsil edilmesi,
3194 sayılı İmar Kanununun 23. maddesi hükümlerinin yerine getirilmesi,
Parselin üzerinde bina varsa yıkılması (Yapılacak binayı etkilemeyen, şantiye kullanımına uygun binalar yıkılmayabilir),

Yapıların fenni mesullüğünün 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre yüklenilmesi,

T.C
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:755

12.04.2013

-4-

Mülk sahibi ya da yasal vekili, yapı müteahhidi, proje müellifleri, yapı denetim kuruluşları/fenni mesuller ile şantiye şefinin, yapı ruhsatının ilgili bölümlerini imzalaması koşulları ile yapı izni verilir.

d- 5216 sayılı Kanununun 11. maddesi gereği ilçe belediyelerinin verdikleri ruhsatların ada/parsel, bağımsız bölüm sayısı, kullanım amacı bilgilerini içeren listenin her ay Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesi zorunludur.

e- Yanlış verildiği anlaşılan yapı izni ilgili belediyece iptal edilip inşai faaliyet durdurularak mevzuat çerçevesinde yeniden ruhsat düzenlenir.

f- Yapı izni için gerekli tüm belgelerin belediyeye verildiği tarih itibariyle, imar durum belgesi en fazla bir sene içinde onaylanmış, tapu tescil belgesi ise en fazla bir ay evvel alınmış olmalıdır. İlgili belediyeler güncel tapu kayıt bilgilerine Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden (TAKBİS) elektronik ortamda doğrudan erişebiliyorsa, ayrıca belge istenmez. Ancak, bu durumda yapı sahipleri veya vekillerinden, ruhsat başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsel ile ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir.

g- Yapı ruhsatına bağlanmamış onaylı projelerin geçerliliği bir yıl devam eder. Bu süre içerisinde ruhsat alınmaması, plan tadilatı yapılması veya yapılaşmayı etkileyen her hangi bir mevzuat değişikliği halinde güncel mevzuat çerçevesinde yeniden proje onayı gerekir.

h- İmar planlarında DOP, KOP kullanım alanlarına ayrılmış olup, imar hakları başka bir imar parselinde karşılanmış taşınmazların hak sahiplerine ait eski bina ve yapılar (enkaz), malikince kaldırılmadan / kaldırılmadan yeni parselinde yapı izni (ruhsat) verilemez.

ı- Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekir.

İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili kurum ve kuruluşlara bildirir. Belediye, proje onayı aşamasında proje müelliflerinden, yapı ruhsatı düzenleme aşamasında 4708 sayılı Kanuna tabi olmayan yapıların fenni mesullerinden, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği doğrultusunda sicil durum taahhünamesini ister. Belediye sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin taahhünameleri her ay TMMOB'a bildirir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri, tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur.

j- Yapı ruhsatı verilmesi aşamasında tesisat projelerinin belediyeye sunulması zorunlu değildir. Bu projeler ruhsat alındıktan sonra ilgili fenni mesul veya yapı denetim kuruluşunca 30 gün içinde ilgili kurum veya kuruluşlara onaylatılarak ruhsat vermeye yetkili belediyeye sunulacak, ilgili belediyelerin gerekli onama işlemini müteakip, proje onay tarihi ve yeni müelliflerin bilgileri mevcut ruhsata ilave edilerek, yetkililer tarafından mühürlenip paraflanacaktır.

k- Ruhsat eki projeleri değiştirir nitelikteki ruhsat başvuruları hariç, inşaatı süren yapılara ilişkin yapı sahibi, müteahhidi, proje müellifi, fenni mesul değişikliği veya isim ilavesi gibi diğer ruhsat başvurularında ruhsat eki projelerin yeniden onaylanması, etüt ve proje müelliflerinin yapı ruhsatlarında imzalarının yeniden alınması gerekli değildir.

82.02) Yapı İzni İçin İstenecek Belgeler

A- Başvurusu Öncesi Dosyasında Bulunması Gereken Belgeler

- a- İmar Durum Belgesi
- b- Zemin Araştırma Raporu
- c- Yapı denetimine ilişkin belgeler
 - Yapı Denetim Damga Vergisi
 - Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi
 - Yapı Denetim İzin Belgesi **Fotokopisi**
 - YIBF (Yapıya İlişkin Bilgi Formu)
 - Yapı Denetim Banka Dekontu
 - Yapı Denetim / Fenni Mesul Taahhütnamesi
- d- Mimari Proje
 - Mimari Proje
 - 500 m²** den büyük parsellerde Çevre Düzenleme Projesi (peyzaj)
 - Asansör Avan Projesi
 - Isı Yalıtım Projesi
 - Metrekare Cetveli
 - Yangın Tahliye Projesi
 - Bağımsız Bölüm Planı
 - Noter onaylı bağımsız bölüm listesi
- e- Statik Proje
- f- Tesisat Projeleri (Ruhsatı müteakip bir aylık süre içinde de belediyeye sunulabilir)
 - Elektrik Tesisatı Projesi
 - Sıhhi Tesisat Projesi
 - Kalorifer Tesisatı Projesi
 - Yangın Söndürme Projesi
 - Yangın Algılama Projesi
 - Doğalgaz Tesisatı Projesi
 - İletişim Tesisatı Projesi (PTT, kablolu TV, vb.),
 - Gerektiğinde Havalandırma / İklimlendirme Uygulama Projeleri

B- Ruhsat Başvurusu Esnasında İstenecek Belgeler

- a- Yapı sahibi veya yasal vekillerinin dilekçesi (Hisseli gayrimenkullerde bütün hissedarların yapım işine dair noter tasdikli muvafakatleri)
- b- Numarataj Belgesi
- c- Tapu tescil belgesi (son bir aylık)
Yapı izni verme aşamasında tapu senedi yerine geçebilecek belgeler:
Özel yasalara göre tahsisi yapıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (775,2510,4753,5618,7269/1051 sayılı Yasalara göre),
Mülkiyete ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müstenit yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge,
Kesinleşmiş kamulaştırma kararları.
(Mülkiyet durumu mümkünse TAKBİS üzerinden sorgulanabilir.)
- d- 3194 Sayılı İmar Kanununun 23. maddesine göre Altyapı İlişiksizlik belgeleri;
ASKİ'den Kanal Katılım yazısı.
Yol Katılım yazısı.
- e- Yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında yapılan noter onaylı inşaat sözleşmesi,
- f- Ruhsat harçlarının yatırıldığına dair makbuz.
- g- Şantiye Şefi Belgeleri
Şantiye Şefi Sözleşmesi (Noter onaylı)
Şantiye Şefi Taahhünamesi
- h- TC kimlik numaraları (yapı sahibi, müteahhidi, proje müellifleri, yapı denetim yetkilisi, şantiye şefi)
- i- Arsa beyanı belgesi (Arsa beyanı ile ilgili belgelere belediyesince ulaşılmaması halinde ayrıca belge istenmez)
- j- 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanununa tabi olmayan yapılarda Büyükşehir Belediyesi tarafından düzenlenen fenni mesullere ait (mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi) TUS belgeleri.
- k- 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanununa tabi olmayan yapılarda fenni mesullerce (mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi) düzenlenen fenni mesul taahhünamesi.

MADDE 81. Mimarlık ve Mühendislik Projelerinin Düzenlenmesi:

81.01 Yapı sahibi ya da yasal vekillerince noter onaylı vekalet verilen proje müelliflerine ilgili kanun, plan, yönetmelik, proje düzenleme esasları, TSE Standartları, çevre şartları, fen, san'at ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olarak mimarlık ve mühendislik projeleri hazırlatılır.

81.02 Tüm projelerin başlık paftasının: Arsanın yeri, tapu kaydı, ada/parsel numaraları, özel durumlarda varsa içindeki mevcut yapılar, yapılacak yapının cinsi, kat adedi, TAKS'ı, KAKS'ı, hangi amaçla kullanılacağı, yapı sahibi, proje müellifi, varsa müteahhidi ve denetimini yapacak yapı denetim kuruluşu hakkında gerekli bilgi tablosunu ihtiva etmesi gerekir.

81.03 Projelerin belediyede incelenmesine esas olmak üzere, tüm projeler ilgili belediyenin talep edeceği formatta CD olarak da verilir.

81.04 Mimari Proje

Mimari proje; mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına, mimari proje çizim ve sunuş standartlarına uygun olarak hazırlanan vaziyet plânı, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, aplikasyon krokisi, metrekare cetveli, bodrum katlar dahil olmak üzere bütün kat planları, çatı planı ve bunlara ilişkin en az iki adet kesit, yeteri sayıda görünüş ve tahliye projesi, toprak kazı hesabı, sistem kesitleri ve **gerektiğinde** nokta detayları bulunan avan proje ve tatbikat projeleri, ilgili mühendislerce hazırlanan asansör avan projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, **500m²** ve üzeri parsellerde hazırlanacak peyzaj projelerinden meydana gelir.

Vaziyet planı, parsel büyüklüğünün gerektirdiği ölçekte (1/200, 1/500) hazırlanır. Vaziyet planı üzerinden aynı ölçekte en az iki kesit düzenlenir.

Vaziyet planında önerilen yapının parsele aplikasyonuna dair köşe koordinatları yapı yaklaşma mesafeleri, çevre düzenlemesi ve kotları gösterilecektir.

Blokların içine kat adetleri, saçak seviyesi, su basman kotu, bu kotların tekabül ettiği deniz seviyesi kotu, zemine oturan alanlar ve blokların içerdiği üniteler sayılarıyla beraber yazılır.

Vaziyet planında arsa içi servis yolları, istinat duvarları, rampa ve merdivenler, zemin altındaki tesisler vb. gösterilir.

Otopark Yönetmeliğine uygun olarak parsel içinde düzenlenen otopark yerleri belirtilir ve ölçülendirilir.

Bodrum, zemin ve tip kat planları, çatı planı ile bunlara ilişkin kesit ve görünüşler; 1/50 veya 1/100 ölçekte çizilecektir. Özellik arz eden durumlarda belediyece uygun görülecek farklı bir ölçekte de çizilebilir.

İhtiyaç programının tam olarak gerçekleştirildiği benzer katların biri ile diğer katların tümü çizilir. Tekrar eden katlar için açıklama yazılır. Her bağımsız bölüm içine bağımsız bölüm numarası, mahal isimleri ve alanları yazılır.

Zemin kat planlarında çevre düzenlemesi (tretuvar, bağlantı yolları, giriş platoları vb.) gerektiği kadar işlenir, kuranglez görünüşleri çizilir, çiçeklikler, bordürler gösterilir.

Bacalar ait oldukları ve devam ettikleri katlarda eksiksiz gösterilir.

T.C
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:755

12.04.2013

-8-

Çatı planında; eğimler, su toplama yerleri, dereler, tesisat ve asansör çıkıntıları, bacalar ve çatıya çıkış delikleri gösterilir. Gerekli kotlandırma ve açıklamalar yapılır.

En az iki kesit çizilir. Kesitlerden biri merdivenden, diğeri yapının özelliği olan yerlerinden en çok bilgi verecek şekilde geçmek şartı ile enine ve boyuna olmak üzere esas planların ölçeğinde çizilir. İki taraftan bitişik binalarda bina cephesine paralel kesit her hangi bir özellik taşıyorsa bir kesit ile yetinilebilir. Kesitlerde yol veya kaldırım kotları, bahçelerin tabii ve tesviye edilecek zemin kotları, bitişik nizam binalarda komşu bina veya parsellerin kotları parselin (± 0.00) röperine bağlı olarak gösterilecektir.

Kesitin geçtiği yerdeki mahallerin kodları ve isimleri yazılır.

Kesit ve cephelerde doğal zemin nokta nokta, öneri zemin devamlı çizgi ile gösterilir ve her ikisine ait gerekli kotlandırma eksiksiz yapılır.

Kesitlerde çatı eğimi ve örtü malzemeleri, dereler, yağmur olukları ve inişleri belirtilir. Malzeme açılımları yazılır. Mahya, saçak, kuleler, asansör ve tesisat çıkıntıları ile bacalar kotlandırılır.

Yapı tek blok ise dört görünüşü de çizilir. Birbirinin aynı olan görünüşler çizilmez. Bitişik düzendeki yapıların görünen cepheleri çizilir. Yapı birkaç bloktan meydana geliyorsa yapının mimarisini açıklayan tüm görünüşler çizilir.

Cephelerde zemin çizgisi altında kalan yapı kısmının dış hatları, kesik çizgilerle belirtilir.

Çevre (peyzaj) düzenleme projesi ve bununla bağlantılı olarak;
Aplikasyon,
Tesviye,
Bitkisel peyzaj ve
Yapısal peyzaj uygulama projeleri ile
Silüetler ve uygun ölçekte nokta detayları düzenlenir.

Sistem kesitleri ve detaylar özelliğine göre uygun ölçekte düzenlenir.

81.05 Statik Proje

a-Statik proje; mimari projeye uygun olarak betonarme karkas, yığma kagir, çelik ve diğer yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren temel ve bodrum katlar dahil tüm kat planları, çatı planları ile bunların kesitleri, detayları ve hesaplarını kapsar.

Zeminin fiziksel parametreleri, zemin-temel-yapı etkileşimi ile temel tasarımının belirlenmesinde mühendislik hizmetlerini içeren standartlara ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayımlanan Zemin ve Temel Etüdü Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara uyulur.

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

b-Betonarme kalıp planlarında; onaylı mimarlık ve tesisat projelerine uygun duman, havalık, hava bacaları ile ışıklıklar, pis ve temiz su tesisat yerleri, hermetik cihazların baca delikleri de tam ölçüleri ile işaretlenir.

Merdivenler, mimari projedeki şekli ile kalıp ve donatı planlarında aynen gösterilecektir.

c-Parsel içerisindeki istinat duvarları, gerekli ise saha içi yol profilleri (projeleri); ayrıca kanal ve drenaj uygulama projeleri ve detayları da verilir.

81.06 Mekanik Tesisatı Projeleri

a- Mekanik Tesisat Projeleri; Sıhhi Tesisat, Kalorifer Tesisat (ısıtma-soğutma), havalandırma, asansör uygulama projeleri, asansör avan projeleri ve yangın söndürme projelerinden oluşur. Projeler ilgili tüm mevzuata ve TSE standartlarına uygun olarak hazırlatılır.

b- Asansör avan projesi, ısı yalıtım projesi ve raporları, mimari proje ile birlikte hazırlanır.

81.07 Elektrik Tesisatı Projeleri

Elektrik tesisatı uygulama projeleri kapsamında elektrik iç tesisatı (kuvvetli ve zayıf akım), makine mühendisi ile birlikte hazırlanan asansör, iletişim (bina içi telefon, kablolu TV vb.) ve saha aydınlatma tesisat projeleri çizilir.

81.08 Projelerin İncelenmesi Aşamasında Uyulacak Esaslar

Mimari proje bir adedi tapu müdürlüğünün istediği normlarda hazırlanmak üzere altı takım halinde, diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde düzenlenerek ilgili idareye başvurulur.

Projeler belediye tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise onaylanır. Belediyece yapılacak inceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlanmaları üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur.

Proje kopyaları körük şeklinde (A4) normuna uygun şekilde katlanmalıdır. Projelerin kopyalarında ek yapılması lüzumu halinde; mimari projelerin birleştirilmesi için yapılan bütün ek yerleri (2) yerinden proje müellifi ve inceleyenlerce imzalanarak resmi mühürle mühürlenir. Ancak büyük tesislere ait projelerden eklenmesi mümkün olmayanlar bir anahtar paftada gösterilmeli ve proje tamamının kaç paftadan ibaret olduğu proje onay sayfasına yazılarak imzalanıp mühürlenir.

T.C
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:755

12.04.2013

-10-

Projelerin onay sayfası, zamanla yıpranıp imzaların kaybolmasına imkan vermeyecek bir yerde olmalıdır.

Projelerde “meslek odaları vizesi” aranmaz ve İlgili Belediyelerce vize uygulaması konamaz.

Projeler belediyece incelenip onaylanmadan önce, proje müelliflerinin taahhütnameleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanuna tabi yapılar için yapı denetim kuruluşuna dair YİBF, yapı denetim taahhütnameleri, hizmet sözleşmesi, yapı denetim izin belgesi, projeler üzerinde yapı denetim kuruluşlarının denetçi mimar ve mühendislerinin uygunluk imzası ile Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde hazırlanmış Proje Kontrol Formu aranır.

2863 sayılı Yasaya tabi parsellerde ise ayrıca Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu kararı ile Kurul onanlı mimari, röleve, restitüsyon veya restorasyon projeleri istenir. Zaruret halinde proje müellifi tarafından yapılan düzenlemeler, inceleyen tarafından mühürlenmeli, projenin uygun bir yerinde de düzeltme yapılan yerler ve düzeltme adeti belirtilerek proje müellifi ve inceleyen tarafından imzalanır.

Elektrik, telefon ve tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idareye sunulması zorunlu değildir. Ancak bu projelerin yapı denetim kuruluşu veya projelerin uygulanmasının denetimine yönelik fenni mesuliyet üstlenen mühendisler tarafından ilgili kurumlara onaylatılarak yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili belediyeye sunulması gerekir.

95.01 Yapı Denetimleri

a-)Yapı izni vermeden , yapı yeri/yapı en az **iki** teknik elemanlı belediye ekiplerince yerinde denetlenerek kaçak yapılaşma/onaylı projelere aykırılık varsa 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddelerine göre işlem yapılır

95.02 İlgili Belediye inşaat sırasında gerekli gördüğü zamanlarda yapının mimari, statik ve tesisat projelerine uygunluğunu denetleyebilir.

95.03 Yapı denetim kuruluşları/fenni mesullerce, inşaat sırasında yapı izin belgesinde gösterilen tüm vizelerin ilgili imalatın bitimini müteakip yapılarak, yapı ruhsatının imzalanması gerekir. Yapı denetim kuruluşları/fenni mesullerce yapının ruhsat ve eklerine uygun olması halinde devamına izin verilir; aksi halde, İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır. Belediyeler, yapı denetim kuruluşlarının hakediş işlemleri esnasında, vizelerin ilgili imalat aşamasında yapıldığını kontrol eder.

Yapı Kullanma İzni (İskan) ile İlgili Genel Esaslar ve İstenecek Belgeler

Madde 97.01 Genel Esaslar

a-Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, ilgili belediyeden izin alınması zorunludur.

b- Kısmen tamamlanmış binalarda tamamlanan kısımlara, yapı kullanma izninin verilebilmesi için bu kısımların ihtiyaçlarını karşılayacak otopark, kömürlük, kapıcı dairesi, kalorifer dairesi ve sığınak gibi ortak yerlerin ve eklentilerin, varsa istinat duvarlarının kesinlikle inşaa edilerek tamamlanmış ve kullanılabilir olması ayrıca yapılarda/binalarda gerekli emniyet tedbirlerinin alınması zorunludur.

c- Fenni mesuller/yapı denetim kuruluşları tarafından yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak kısmen/tamamen bitirildiğine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanıldığına dair rapor düzenlenmesi zorunludur.

d- Mal sahibi veya yasal vekilinin müracaatı üzerine belediye, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını kontrol eder.

e- Yapının belediyece mevzuata uygun bulunması halinde, başvuru tarihinden itibaren en geç 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 düzenlenir.

f- Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. Beş (5) yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır. Beş (5) yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmeyen ve ruhsat yenilemek üzere müracaat etmeyen yapılar için, belediyesince ruhsat süresi içerisinde tespit edilen en son yapı seviyesi müktesep kabul edilerek, kalan kısmı için fiziki imkansızlık yoksa güncel mevzuat çerçevesinde değerlendirme yapılır.

g- Kullanma izni bulunmayan yapılar; elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme vb. hizmetlerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

Karar No:755

12.04.2013

-12-

97.02 Yapı Kullanma İzni İçin Gerekli Belgeler

Yapı kullanma izni için aşağıda belirtilen belgeler istenir;

a- Yapı sahibi veya yasal vekillerinin dilekçesi

b- Tapu tescil belgesi (Son bir aylık)

Tapu tescil belgesi yerine geçebilecek belgeler:

Özel yasalara göre tahsisi yapıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (775, 2510, 4753, 5618, 7269/1051 sayılı Yasalara göre),

Mülkiyete ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müstenit yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge,

Kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

(Mülkiyet durumu mümkünse TAKBİS üzerinden sorgulanabilir. Hisseli gayrimenkullerde bütün hissedarların tapu senetleri veya mülkiyet durumunu belirten tapu tescil belgesi ile yapım işine dair noter tasdikli muvafakatleri istenir.)

c- Yapının özellikle mimari ve statik uygulaması, malzeme, yalıtım, doğalgaz, yangın, sığınak, asansör, ısı ihtiyacı vb tesisat uygulaması yönünden kanuna, plâna, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, san'at, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapıldığına dair Yapı denetim kuruluşu / fenni mesul raporu

d-Elektronik ortamda ulaşımının mümkün olmaması halinde ASKİ Genel Müdürlüğünden kanal vizesi yazısı.

e-Elektronik ortamda ulaşımının mümkün olmaması halinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı Numarataj Müdürlüğü'nden Yazı,

f- Ana gayrimenkulün (yapı / yapıların) ön ve arka cephelerini gösteren en az (0,13x0,18) metre büyüklüğünde (2) 'şer adet renkli fotoğraf “ tarzında düzenlenmiş şekliyle “Onayı”na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis Başkanı
İ.Melih GÖKÇEK

Katip
Durali KELEŞ

Y.Katip
Hakan Han ÖZCAN