Yapı Ruhsatı Aşaması

1) **İmar Durumu Alınması**
   Mal sahibi tarafından dilekçe ile idareye başvuru yapılarak imar birimi tarafından tanzim edilen evraktır. İmar durumunda Organize Sanayi Uygulama Yönetmeliğinin Ek-2 tablosuna göre uygulanması gereken Geri çekme mesafeleri ve yeşil çekme mesafeleri; Emsal ve H(max) değerleri yer alır.

Mal Sahibi tarafından dilekçe ile idareye başvuru yapıldıktan sonra, parsel m^2 sine göre imar durumu harcı idarenin hesabına yatırılır. İdare tarafından hazırlanan imar durumu mal sahibine teslim edilir.

2) **Mimari Proje Müellifi ve Mal Sahibi tarafından yapılması gereken işler**

   Mimar, tarafından mimari proje ve/veya projeler ilgili kanun ve yönetmeliklere göre uygun şekilde hazırlanır. Proje ve/veya projeler'e göre Yapı Denetim Sistemine (YDK) girilerek YİBF sayısı belirlenir.

a) **Tek YİBF ile yapı ruhsatı düzenlemek**
   Mimar hazırlanan Mimari projenin bir nüshasını İdare'ye gönderir. Yapı Denetim Sistemine tek YiBF'e ruhsat kesmek için gerekli bilgileri girer. Girilen bilgileri kontrol ederek İdarenin onayına yollar. İdare gelen Mimari Proje göre ön kontrol yapar. Herhangi bir hata bulunması durumunda, İdare hatanın düzeltilmesi için projeyi Mimara geri gönderir. Hata bulunmaması durumunda İdare YİBF'i Yapı denetim atanması için havuza gönderir. Bir sonraki iş günü sistem üzerinden Yapı denetim firması atanır.

b) **Birden çok YİBF ile yapı ruhsatı düzenlemek**
   Mimar tarafından hazırlanan mimari projelerin birer nüshası İdare'ye gönderilir. Yapı denetim sistemi üzerinden ruhsat kesilmesi gereken işlere tek bir yapı denetim firmasının atanması istenirse; Mimar gerekli bilgileri yapı denetim sistemine girerken küme yapı seçeneğini işaretledikten sonra giriş işlemi yapar. Bu durumda Küme yapı oluşturulması için girilen bilgiler Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne gitmiş olur. Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünde istenilen belgeler tamamlanır. Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü sistem üzerinden onay yaptıktan sonra, Küme Yapı şeklinde İdarenin onayına sistem üzerinden düşer. İdari kontrolde de bir sorun olmaması durumunda, küme yapı, yapı denetim havuzuna gönderilir. Bu şekilde tüm ruhsatlara aynı yapı denetim firması atanmış olur.

3) **Yapı Ruhsatı Düzenlemek için gerekli belgeler**

a) **Dilekçe:** Mal sahibi tarafından Organize Sanayi Bölge Müdürlüğüne inşaat yapabilmek için yazmış olduğu dilekçedir. Mal sahibi tarafından veya konu ile ilgili noter onaylı vekalet verdiği kişiler tarafından imzalanır. İdareye ruhsat dosyası ile birlikte teslim edilir.

b) **Arsa tahsis belge örneği :** Arsa tahsisi yapıldıktan sonra verilen belgenin bir fotokopisidir. Ruhsat dosyasında bulunması gereklidir.
c) **Aplikasyon belgesi :** Parselin aplikasyon ölçü değerleri ile parsel sınır noktalarının sabit tesislere ve kontrol noktalarına bağlı olarak zeminde alınan röperli ölçülerini gösteren belgedir. Mal sahibinin anlaşmış olduğu Harita Mühendisi tarafından hazırlanıp ruhsat dosyasına konur.
d) **İmar durumu:** İlk aşamada alınan imar durumunun bir nüshası ruhsat dosyasında bulunması gereklidir.
e) **Çed Raporu:** Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED), gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar bütünüdür. Yapı sahibi tarafından Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne başvurularak temin edilir. 1 nüshası İdareye teslim edilmek üzere ruhsat dosyasına konulur.
f) **Yapı Müteahhidi ile ilgili belgeler**

f1) Ticaret Odası Kaydı: Müteahhit firmanın Ticaret odasında kaydı olduğunu belgeleyen evraktır. Bir nüshası idareye teslim edilir.

f2) Vergi Sicil No: Müteahhit firmanın vergi sicil numarasını gösterir belgedir. İlgili Vergi dairesinden alınarak İdareye teslim edilir.

f3) Sözleşme : Mal sahibi ile Müteahhit firma arasında yapılan sözleşmedir. Sözleşmenin noter onaylı olma şartı bulunmamaktadır. Ancak Müteahhit firmanın ileride bu sözleşme ile ilgili iş deneyim belgesi talep etmesi durumunda, Yapım İşleri İhalaleri Uygulama Yönetmeliği Madde 45 b bendine istinaden İş Deneyim Belgesi verilebilmesi için Noter Onaylı Sözleşme Şartı aranacaktır.

g) **Şantiye Şefi ile ilgili belgeler**

g1) Oda Sicil Durum Belgesi : Şantiye şeflerinin ilgili meslek gruplarına göre, Meslek odalarından alması gereken evraktır.

g2) Adres bilgileri : Şantiye Şeflerinin ilgili Nüfus Müdürlüklerine giderek ikametgah belgesi alınmalıdır. Önceden ikametgah belgesi alınmış ise altında yazan geçerlilik süresinin aşılmış olmaması gereklidir. Şantiye şefleri ikamet ettikleri İl dışında şantiye şefliği görevini üstlenemezler.

g3) Sözleşme : Şantiye şefi ile Müteahhit firma arasında düzenlenen sözleşmedir. Tarafların karşılıklı imzasından sonra bir nüshası İdareye teslim edilmek üzere Ruhsat dosyasına konur.

h) **Proje müelliflerine ait taahhütnameler:**
Yapının Proje müelliflerinin (Mimar, İnşaat Mühendisi, Makine Mühendisi, Elektrik Mühendisi, Harita Mühendisi, Jeoloji Mühendisi) mesleki faaliyetlerinde herhangi bir kısıtlama bulunmadığı belgeledikleri belgedir. Her müellif tarafından ayrı ayrı hazırlayıp İdareye taahhütnamelerini sunmak zorundadır.

i) **YDK Denetçi belgeleri fotokopileri ve beyannameleri :** Yapı denetim bünyesinde çalışan Mimar, İnşaat Mühendisi, Makine Mühendisi, Elektrik Mühendisi, Harita Mühendisi, Jeoloji Mühendislerinin yapı denetim firması adına yapılan binayı denetleme yetkisine sahip olduğunu gösterir belgelerdir.

j) **Proje Kontrol formu :** Yapı Denetim firması tarafından gerekli proje kontrollerinin yapıldığını gösterir kontrol formudur. Yapı denetim firması tarafından imzalanıp İdareye sunulur.

k) **İlk Taksit makbuzu :** Yapı Denetim firması adına Mal Müdürlüğüne yatırılan paranın makbuzudur. Yapı denetim uygulama yönetmeliğine göre Yapı ruhsat m^2 si 1000 m^2'nin altında olması durumun Yapı denetim ücretinin tamamı tek seferde Mal Müdürlüğü hesabına yatırılır. Yapı Ruhsat m^2'si 1000 m^2'nin üstünde olması durumunda yatırılan paranın ilk taksit makbuzudur. Yapı denetim firması tarafından ruhsat dosyasına konulur.

l) **Yapı denetim firmasının yapı denetimini üstlendiğine dair taahhütname :** Yapı denetim firmasının 4708 sayılı Yapı Denetim hakkında Kanuna ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağını belirtip sorumluluğu kabul ettiği yazıdır. Yapı denetim firması tarafından hazırlanıp imzalanır, ruhsat dosyasına konulur.

m) **Yapıya İlişkin Bilgi Formu :** Her bir yapının parselde yapılacak yapım işine ait bilgileri içeren bilgi föyüdür. Yapı Denetim Sisteminde tüm işlemler **YİBF**'ler üzerinde tanımlanmıştır. Yapı denetim firması tarafından hazırlanarak ruhsat dosyasına konulur.

n) **Yapı Denetim firması ile Yapı sahibi arasında yapılan sözleşme :** Yapı denetim firması ile Yapı sahibi arasında yapılan sözleşmedir. Taraflar imzaları attıktan sonra bir nüshası ruhsat dosyasına İdareye verilmek üzere konulur.

o) **Yapı Denetim firması İzin belgesi :** 4708 sayılı Yapı Denetim hakkında kanun gereği, yapı denetim firmasının yapı denetleme yetkisine haiz olduğunu gösterir belgedir. Yapı denetim firması tarafından 1 nüshası İdareye teslim edilmek üzere ruhsat dosyasına konulur.

p) **Yerleşim yeri ve diğer adres bilgileri:** Yapı denetim firmasının adres bilgilerini içeren yazılı belgedir. Yapı denetim firması tarafından ruhsat dosyasına İdareye teslim edilmek üzere konulur.

q) **Yapı denetim firması imza sirküsü:** İdare ile ilişkilendirilen belgelerde sahtecilik yapılması, sahte imza kullanılması gibi sorunların önüne geçmek için, Yapı denetim firmasının imza sirkülerinin bir nüshası İdareye teslim edilmek üzere ruhsat dosyasına konulur.

r) **Yapı Denetim firmasının inşaata görevlendirilen teknik personel listesi TUS olmadığına dair taahhütname :** Yapı Denetim bünyesinde çalışan Teknik personellerin fenni mesuliyetlerinin olmadığına dair taahhütname yazısıdır. Yapı denetim firması tarafından hazırlanıp İdareye teslim edilmek üzere ruhsat dosyasına konulur.

s) **Enerji Kimlik Belgesi Taahhütnamesi :**
"***Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği***" ne göre, binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması, enerji israfının önlenmesi, enerji maliyetlerinin azaltılması ve çevrenin korunmasını sağlamak için, asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir. Yatırımcıların

yapı kullanma izin belgesi alma talebinde bulunduklarında, EKB getireceklerine dair verdikleri taahhütnamedir. İdari Binalarına yapı kullanma izin belgesi alma aşamasında EKB talep edilir.

t) **Projeler :** Proje Müellifleri tarafından hazırlanan Mimari, Statik, Elektrik, Mekanik Projeler Yapı denetim firması tarafından kontrol edildikten sonra, 4'er takım halinde, Proje müellifleri ve Yapı denetim firması imzalarını atmış şekilde İdareye teslim edilir.

u) **Statik hesap raporu:** Proje müellifi inşaat mühendisi tarafından hazırlanan rapordur. 2 nüsha halinde idareye teslim edilir.

v) **Zemin Etüd Raporu:** Her parsel için zemin mekaniği ve zemin emniyet gerilmelerini inceleyen, imar durum belgesi ile verilen bölge geneli ile ilgili jeolojik ve jeofizik raporları doğrultusunda, zemin cinsi ve grubunu inceleyen, esaslara uygun hazırlanan rapordur. 2 nüsha halinde proje müellifi ve yapı denetim firması tarafından kontrol edilip, imzalanıp İdareye teslim edilen rapordur.

w) **Yapı Ruhsat Hizmet Bedeli:** Yapı ruhsatı düzenleyen kuruma ödenen hizmet bedelidir. Yapı ruhsatındaki inşaat m^2'sine göre belirlenen bedeldir.

Yıl bazında belirlenen m^2 birim fiyatı x Yapı ruhsatındaki inşaat m^2'si= Yapı Ruhsat Hizmet Bedeli

Formülü ile hesaplanır.

4) Yapı Ruhsatı Düzenleme Aşaması

3. madde istenen belgeler ile birlikte ruhsat dosyası oluşturulduktan sonra, dosya idareye teslim edilir. İdare tarafından ruhsat düzenleme aşamasına geçilir. Düzenlenen Yapı ruhsatı Mal sahibi, Müteahhit firma yetkilisi, Şantiye şefi, Proje Müellifleri (Mimar, İnşaat Mühendisi, Makine Mühendisi, Elektrik Mühendisi, Harita Mühendisi, Jeoloji mühendisi), Yapı denetim firması yetkilileri, Ruhsat düzenleyen ve Onaylayan kişilerce imzalanır. İmzaların tümü tamamlandıktan sonra Yapı ruhsatı onay kodu verilir. Onay kodu verildikten sonra yapı ruhsatı düzenlemesi tamamlanmış olur.

Organize Sanayi Uygulama Yönetmeliğince Yapı ruhsatın geçerlilik süresi 2 yıldır, bu süre içerisinde yatırımcı inşaatını tamamlayarak Yapı Kullanma İzin Belgesini almalıdır.