AÇIKLAMALI YAPI RUHSATI NASIL ALINIR

Bir inşaata başlamadan önce hazırladığınız belgeler üzerinden çalışılarak mimari, statik, kalorifer, elektrik, ısı yalıtım ve peyzaj projelerini hazırlatmanız gerekir. Bu projeler serbest bir mimar ve mühendis tarafından yapılabilir. Bu projeleri belediyeye götürmeden önce yeterli yangın tedbiri olup olmadığını kontrol etmek için İtfaiye Müdürlüğüne, kanal bağlantısı kontrolü için SKİ’ye, sığınak için de Kaymakamlık Sivil Savunma Müdürlüğüne onaylatmanız gerekir.

Yapı Ruhsatı Almak İçin Gerekli Belgeler:

• İmar durumu belgesi

• Tapu sureti

• Çap sureti

• Ruhsat dilekçesi

• Yola terk var ise terkli tapu sureti

• Aplikasyon krokisi

• 5 adet Mimari proje (T.M.M.O. vize alınacak)

• 5 adet Betonarme projesi (T.M.M.O. vize alınacak)

• 5 adet Elektrik projesi (T.M.M.O. vize alınacak)

• 5 adet Mekanik tesisat projesi (T.M.M.O. vize alınacak)

• Mal sahibi Taahhütnamesi (Noterden)

• T.U.S. Taahhütnamesi (Noterden)

• Sürveyan Taahhütnamesi (Noterden)

• Har. Müh. Aplikasyon Taahhütnamesi (Noterden)

• T.U.S. Büro Tescil Belgesi

• Mimar Büro Tescil Belgesi

• Zemin Etüd Raporu (T.M.M.O. vize alınacak)

• Vekâletname ve muvaffakatname ler (gerektiğinde)

Yapı ruhsatı alan inşaat sahibi, inşaata iki yıl içinde başlayabilir. İki yıl içinde inşaata başlanmaz veya iki yıl içinde inşaata başlanmasına rağmen beş yıl içinde inşaat ruhsatına uygun olarak bitirilmezse ruhsat hükümsüz olur.

İmar Durumu Başvurusu

İmar durumu başvurusu yapabilmek için, ilgili parselin sahibi ya da hissedarı olmanız gerekir. Öncelikle elinizde bir çap örneği belgesi, yani kadastro planında taşınmazın geometrik konumunu gösteren belgenin olması gerekir. Bu belge ve bir dilekçe ile yanınıza tapunuzu da alarak belediyeye imar durumunuzu almak için başvurabilirsiniz.

1)ÇAP SURETİ,DİLEKÇE VE TAPU İLE BELEDİYE İMAR DURUMU ALINACAK.

Röperli Kroki

Röperli krokiye ihtiyacınız olacaktır bunu da Tapu Kadastro Müdürlüğünden alabilirsiniz.

Rölevelerin tanzimi

Belediye Harita Müdürlüğü’ne gidip, imar durumuna uygun inşaat istikamet rölevesi ve arazi-yol kotlarının belirlendiği kot kesit rölevesi alınır.

Jeoteknik rapor

Sahip veya hissedarı olduğunuz parsele ait zemin jeoteknik raporu lazımdır. Bunu bir jeoloji mühendisinden alabilirsiniz. Aynı şekilde bir üniversite tarafından hazırlanmış da olabilir.

Trafo belgesi

Trafo Belgesini parsel hangisine bağlıysa o elektrik dağıtım müessesesinden almanız gerekir.

Üzerinde eski eser varsa

Parselin üzerinde tescil edilmiş eski eser varsa, ya da planında kurul kararı alınması gerekiyorsa “Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Kurulu” na başvurmalı ve projeyi bu kurula onaylatmanız gerekir.

Projeler

Hazırladığınız bu belgeler üzerinden çalışılarak mimari, statik, kalorifer, elektrik ve ısı yalıtım projelerini hazırlatmanız gerekir. Bu projeler serbest bir mimar ve mühendis tarafından yapılabilir. Bu projeleri belediyeye götürmeden önce yeterli yangın tedbiri olup olmadığını kontrol etmek için İtfaiye Müdürlüğüne, kanal bağlantısı kontrolü için SKİ’ye, sığınak için de Kaymakamlık Sivil Savunma Müdürlüğüne onaylatmanız gerekir.

Projelerin belediyeye sunumu

Büyükşehir Belediye Başkanlığı tescil bürosu tarafından tescil edilen projeleri belediyeye sunup tasdik almanız gerekmektedir.Parselde eski yapı varsa yıkılması gerekir

YAPI RUHSATI ALMANIZ İÇİN SAHİP OLDUĞUNUZ PARSELDE EĞER VARSA BOŞ DURUMDAKİ MEVCUT YAPIYI yıktırmanız gerekir. Yıkım işleminden önce mutlaka binadaki elektrik, su ve doğalgaz bağlantılarını kestirmeniz gerekir. Eğer varsa daha önceki yıllardan kalan emlak vergisi borçlarını kapatmalısınız. YIKIM İÇİN RUHSATI MÜHENDİS VEYA MİMAR DÜZENLER.

Yapı ruhsatı düzenleme

Daha önce hazırlatıp Belediye İmar İşleri Müdürlüğü’ne onaylattığınız statik, elektrik, kalorifer, ISI YALITIMI PROJELERİNE UYGUN BİR BİÇİMDE, Fen İşleri Müdürlüğü harcı, inşaat ruhsatı harcı ve otopark bedeli ödemeniz gerekmektedir. BUNA EK OLARAK SERBEST BİR MİMAR YA DA İNŞAAT MÜHENDİSİNİN TEKNİK UYGULAMA SORUMLULUK BELGESİ SUNMASI GEREKİR. BUNUN DA ONAYLANMASININ ARDINDAN YAPI RUHSATI DÜZENLENİR.

Hisseli parsellerde inşaat koşulları

Yapı ruhsatı başvurusunda tüm hissedarların izni (muvaffakatı) aranır. Tabi bu ancak parsellerin imar planına uygun olması durumunda geçerlidir. Eğer özel ifraza tabi hisseli parseller söz konusu ise, imar planına uygun kadastral imar parseli oluşması şarttır. Her hissedarın noterden tescilli muvaffakatı, tapu senedi (arsaya hissedar olduğunun kanıtı olmak üzere), arsaya ilişkin çap örneği (kadastro planında taşınmazın geometrik konumunu gösteren belge) ile belediyeye başvurması şarttır.

ALTYAPI

Altyapı hizmetleri şunlardır: Kanal, su, PTT, elektrik, doğalgaz ve yol.

Kanal: Parsel ile ilgili atık su projesi İSKİ Genel Müdürlüğü’ne onaylatılır. Onaylanan bu projeye göre binaya atık su bağlantısı yapılır. Bu bağlantı Belediye Fen İşleri Müdürlüğü’nden kazı izni alınarak yapılmalıdır.

Yol: Kadastrol yol belediye tarafından yapılır. İmar yolu ise yola cepheli parselin sahibi tarafından yaptırılır. Bu yollar Belediye Fen İşleri Müdürlüğü tarafından kontrol edilir. Bu yollar araziye Belediye Harita Müdürlüğü’nce hazırlanan yol profiline göre uygulanır. Parselin sahipleri tarafından yaptırılması gereken yollar, 3194 sayılı İmar Yasası’nın 23. maddesine tabi olan yollardır. Ama Belediye tarafından yapılması gereken yollar için de, yola cephesi olan parsel sahiplerinden iştirak payı alınır.

Bu iştirak payının yüzde ellisi yolun bir tarafındaki parsellerden, diğer yüzde ellisi ise diğer tarafındaki parsellerden alınır. Ayrıca eğer yapılacak yol 2960 sayılı Yasası kapsamında kalıyorsa her parselden yüzde yüzü alınır, yani iki kat ödeme yapılmış olur.

Su: İnşaatın sahibi Su İşleri ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ile su sözleşmesi yapmak zorundadır. Eğer inşaat devam ediyorsa SKİ Şebeke Şefliği binaya geçici su bağlantısı yapar. İnşaat bittiği zaman ise abonelik işlemleri yapılır.

Elektrik: İnşaat sahipleri Türk Elektrik Kurumu ile karşılıklı olarak sözleşme yapar. Sözleşme sonrasında Belediye Fen İşleri Müdürlüğü’nden kazı izni almanız gerekmektedir. Türkiye Elektrik Kurumu denetiminde bağlantı uygulanır.

PTT: PTT, bağlantı işlerini kendi teknik koşullarına göre yapar. Eğer herhangi bir kazı yapılması gerekiyorsa, belediyeden kazı ruhsatı almanız gerekmektedir.

Doğalgaz: Her şehirde farklı olabilen ilgili doğalgaz kurumu, kendi koşullarına göre bağlantıyı yapar. Yapılan bu bağlantı işlemleri o şehrin Büyükşehir Belediyesi ile doğalgaz firmasının kendi aralarında yaptıkları protokol çerçevesinde yürütülür. Bunun yanı sıra ilçe belediyelerine de bilgi vermeniz gerekmektedir.  
  
IŞILDAR PROJE TASARIM İNŞAAT. LTD. ŞTİ. ADINA İsmail Işıldar