

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.MHG.0.10.00.00-327 67
Konu : 644 sayılı KHK uyarınca düzenlenecek ruhsat işlemleri

09.01.2012

..... VALİLİĞİNE

İlgi: a) 12/09/2011 tarih ve 6404 sayılı (2011/4 nolu) Bakanlığımız Genelgesi
b) İçişleri Bakanlığının (Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü) 02.01.2012 tarihli ve 61 sayılı yazısı

İlgide kayıtlı Bakanlığımız Genelgesinin 10'uncu maddesinde, Bakanlığa yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenleme görevi verilen konularda, *yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinlerinin, Bakanlığımız taşra teşkilatı olan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince düzenleneceğine* açıklık getirilmiş olup, uygulama birliğinin sağlanmasına yönelik bazı açıklamalarda bulunulması gereği hasıl olmuştur.

3194 sayılı İmar Kanununun 22'nci maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Dördüncü Bölümünde yer alan maddelerinde; yapı ruhsatı düzenlenirken hangi belgelerin düzenleneceği ve hangi işlemlerin yapılacağı,

Kanunun 26'ncı maddesi ve Tip İmar Yönetmeliğinin 59'uncu maddesinde ise, Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, her türlü fenni mesuliyetin ilgili Kuruluş tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verileceği, hükme bağlanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kuruluş ve görevleri hakkındaki 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2'nci maddesinin birinci fıkrası (ç) bendinde; "Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki *kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parsellasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek.*",

1/4

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

09.01.2012

Sayı : B.09.0.MHG.0.10.00.00-327 67
Konu : 644 sayılı KHK uyarınca düzenlenecek ruhsat işlemleri

(ğ) bendinde; “Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek, Bakanlar Kurulunca belirlenen bu nitelikteki uygulamalar ile finans merkezleri ve benzeri özel proje alanları ve özel yapım gerektiren yapılaşmalar ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak.”,

(h) bendinde; “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince hazırlandığı veya hazırlatıldığı halde yetkili idarece dört ay içerisinde onaylanmayan etüt, harita, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin Bakanlığa teklifte bulunması üzerine bedeli mukabilinde yapmak, yaptırmak ve onaylamak, başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarece verilmemesi halinde bedeli mukabilinde resen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatını vermek”,

7’nci maddesinin birinci fıkrası (e) bendinde “2’nci maddenin birinci fıkrasının (1) bendinde belirtilen konularla ilgili olarak 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 7’nci maddesi çerçevesinde uygulama yapmak veya yaptırmak, bu uygulamalara yönelik olarak kentsel dönüşüm, yenileme ve transfer alanları geliştirmek, bu alanların her ölçekteki imar planı ve imar uygulamalarını, kentsel tasarım projelerini yapmak, yaptırmak ve onaylamak, bu çerçevede paylı mülkiyetleri ayırmak, birleştirmek, arsa ve arazi düzenlemeleri yapmak, imar hakkı transfer etmek, kamulaştırma ve gerektiğinde usulüne uygun olarak acele kamulaştırma yoluna gitmek, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinlerini vermek ve kat mülkiyeti tesis ve tescilini sağlamak.” Bakanlığımız görevleri arasında tanımlanmıştır.

644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2’nci maddesinin ikinci fıkrasında; “Bakanlık, birinci fıkranın (h) bendindeki iş ve işlemleri tesis etmeden evvel, bu iş ve işlemleri esasen tesise yetkili olan idarelerin görüşlerini ister. İdareler, bu iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşlerini en geç on beş gün içinde Bakanlığa bildirmek zorundadır.” hükmü yer almaktadır.

2/4

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

09.01.2012

Sayı : B.09.0.MHG.0.10.00.00-327 -67

Konu : 644 sayılı KHK uyarınca düzenlenecek ruhsat işlemleri

İlgi (a) da kayıtlı Genelgenin 10'uncu maddesinde ise; "Özel Çevre Koruma Bölgelerinde yer alan köy yerleşik alanlarında ve Bakanlığa yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenleme görevi verilen 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2'nci maddesinin birinci fıkrası (ç), (ğ) ve (h) bentleri ile 7'nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında kalan konularda, *yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinlerinin, Bakanlığımız taşra teşkilatı olan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince düzenleneceğine açıklık getirilmiştir.*

Yukarıda yer verilen açıklamalar doğrultusunda, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi yanında, işyeri açma ve çalışma ruhsatı işlemleri, Bakanlığımız taşra teşkilatı olan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince yürütülecektir. Ancak, İl Müdürlüklerimiz, yapılan müracaatlar üzerine ilgili İdaresinden ayrıntılı bilgi isteyecektir. Bu işlemleri yapmakla yetkili İdareler, bu iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşlerini en geç on beş gün içinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine bildirmek zorundadır. İdareler tarafından verilen görüşler sonucunda İmar Planına ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırılığı bulunmadığı anlaşılan ruhsat başvuruları için on iş günü içinde yapı ruhsatı, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşası tamamlanan yapılara da yine on iş günü içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenecektir.

Ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesine ilişkin incelemede eksikliklerin fark edilmesi halinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri, eksiklikleri, giderilmek üzere belgeleri on beş gün içinde talep sahiplerine iade edecektir. Eksiklikler tamamlanıp idareye teslim edildiğinde ise en geç on iş günü içinde yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi zorunludur.

Belediye Gelirleri Kanununun "Bina İnşaat Harcı" Bölümünün "İstisnalar" başlıklı Ek-2'nci maddesine göre bina inşaat harcından istisna yapılar hariç; anılan Kanunun 80 ve 81'nci maddeleri uyarınca parselin bulunduğu Belediyesince yapılan işlem karşılığı alınan harçların miktarını geçmemek üzere, proje inceleme ve tasdik işlemleri için alınacak *proje ve tasdik hizmeti bedeli*, yapı kullanma izni verilmesi işleri için alınacak *yapı kullanma izni hizmeti bedeli*, işyeri açılması için alınacak *işyeri açma izni hizmeti bedeli*, zemin ve yol kanal açma izni verilmesi, yapım ve yıkım artığı malzeme ile toprak kazısının taşınması için belediyelerce yer gösterilmesi ve bu yerlerin tesviyesi için alınacak *zemin açma izni ve toprak hafriyatı hizmeti bedeli*, Bakanlığımız Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü hesabına yatırılacaktır.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan yatırımlarda ise, yatırıma konu alanın en yakınında yer alan Belediye için geçerli olan harç miktarlarını geçmemek kaydıyla, yukarıda bahsi geçen "hizmet bedelleri" Bakanlığımız Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü hesabına yatırılacaktır.

3/4

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü


Sayı : B.09.0.MHG.0.10.00.00-327 67
Konu : 644 sayılı KHK uyarınca düzenlenecek ruhsat işlemleri

09.01.2012

Otopark Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ uyarınca, yapılacak yapılara, bina otopark yerleri ayrılmadıkça yapı ruhsatı, bu otoparklar inşa edilip hazır hale getirilmedikçe de yapı kullanma izni verilemez.

İçişleri Bakanlığınca hazırlanarak 30/01/2007 tarih ve 26419 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Yapı Ruhsatı Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi kullanılmasına ilişkin Mecburi Standard Tebliğinin eki TS 8737 Standart Yapı Ruhsatı formunun web ortamında doldurulması zorunludur. İhtiyaç duyulması halinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilmesi için, Bakanlığımıza İçişleri Bakanlığının ilgi (b) yazısında bildirildiği üzere; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinin il sınırları yetki alanları içinde olmak üzere, Ulusal adres veri tabanı üzerinden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenleyebilmeleri için bu konuda görev yapacak personelin belirlenmesi ve öncelikle bu belgeleri düzenleme yetkisi verilen personele ilişkin bilgilerin, yazımız ekinde yer alan ilgi (b) yazı eki formata uygun olarak doldurularak İçişleri Bakanlığı, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğüne iletilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi, uygulamaların yukarıdaki açıklamalarımız dahilinde gerçekleştirilmesini teminen ruhsat düzenlemekle yetkili, iliniz dahilindeki Belediyelere, İl Özel İdaresine, Çevre ve Şehircilik Müdürlüklerine duyurulması hususunu önemle rica ederim.


İrfan UZUN
Bakan a.
Müsteşar Yardımcısı

EK: Kullanıcı tanımlama formu (1 sayfa)

DAĞITIM
81 İl Valiliğine

4/4