



PREFABRİK YAPILAR

Özgül SÖZBİR

Harita Mühendisi

TAU - İmar Uygulama Daire Başkanlığı



Prefabrikasyon yapılar, hazır elemanlar ve bileşenlerle kurulan yapılardır. Kullanma amacına göre dayanım, görünüm, ikamete uygunluk, konfor, süre ve en az bakım yönlerinden olağan koşullara yeterli şekilde yanıt verebilecek tutarlı bir yapım sistemi meydana getirmek üzere, elemanlarının çoğunluğu atölyede modern endüstriyel yöntemlerin duyarlılığı ile ve seri halinde imal edilmiş olan yapı türü prefabrikasyon yapı olarak kabul edilir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Tanımlar başlıklı 5. maddesinde yer alan tanıma göre yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yer altı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler olarak ifade edilmektedir.

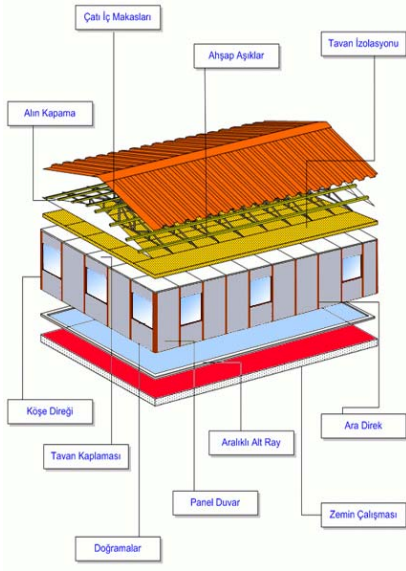
İmar Kanunu'nun 20. Maddesinde yer alan hükümler uyarınca yapılar, imar planına, yönetmelik hükümlerine, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.

Prefabrik yapılar, Kanun uyarınca yapı tanımına girdiğinden, yapım şekli prefabrik olan bu yapılara da bu madde hükümlerinin uygulanması gerekmekte olup, mevzuat ile prefabrik yapılar için ayrıca bir istisna getirilmemiştir.

Yapı ruhsatı almak için belediye veya il özel idaresinin imar bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı krokinin eklenmesi gereklidir.

Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa başvuru tarihinden en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatı verilir.

Tekerlekler üzerinde seyyar özelliğe sahip ve büfe olarak kullanılmak istenen römork, veya karavan niteliğinde olan seyyar araçların ruhsatlandırılması imar



mevzuatı dışında ilgili mevzuatına göre olduğundan bunlar yapı ruhsatına konu edilmezler. Ancak, bunların park edecekleri alanların Karayolları Trafik Kanununa ve imar planların uygun olması gerekmektedir.

Prefabrik yapılar ister konut amaçlı, isterse depo ve sanayi tesisleri dahil işyeri amaçlı olarak kurulmuş olsun ısıtma, elektirik, su, altyapı tesisatı vb. hizmetlerden faydalanılmasına ihtiyaç duyulacağından ve tesisatların gerek genel tesisatlarla gerekse zemin ve çevresi ile doğrudan veya dolaylı bir ilişkisi olduğundan yapı tanımına girdiği bilinmelidir.



Bu yapılar insanlar tarafından konut ya da işyeri olarak ya da tarım ve hayvancılık tesisi olarak veya bunların müşterilati olarak kullanılmak üzere iskan edileceklerinden, yapının fonksiyon ilişkilerinin ve mekanlarının plan ve mevzuata uygun olup olmadığının, taşıyıcı sisteminin ve elemanlarının yapının bulunduğu alan da dikkate alınarak kurallara uygun olup olmadığının, elektirik, mekanik ve çevre tesisatlarının bilimsel ve teknik kurallara uygun olup olmadığının, hem projesinde hem de montajında uygun imal edilip edilemediğinin idarece kontrol edilmesi gerekmektedir. Bir başka deyişle, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca prefabrik yapının denetiminin yapılması ve yapı kullanma izni düzenlenmesi gerekir.

Dolayısıyla, prefabrik yapıların da kullanma izni verilmeden ve alınmadan, izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılması söz konusu olmamaktadır.

İmar mevzuatına konu prefabrik yapının fonksiyonunun; imar planındaki kullanma amacına, yaklaşma mesafelerine, kat adedine uygunluğunun, mimari projesinin yapının fonksiyonuna ve yönetmelik kurallarına uygunluğunun, projeye uygun yapılan prefabrikasyon elemanlarının statik hesap ve projesinin bilimsel ve teknik kurallara uygunluğunun ve bulunduğu parsel üzerinde komşuluk



haklarına tecavüz etmeksizin doğru aplikasyonunun yapıp yapılmadığının denetlenmesi gerekir.

İçişleri Bakanlığının 30.01.2007 tarihli ve 26419 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standart Tebliği ile uygulanması zorunlu standart haline gelen TS 8737 yapı ruhsatı formunun yapının teknik özellikleri başlıklı bölümü ile (79-89) TS 10970 kullanma izin belgesi formunun yapının teknik özellikleri başlıklı bölümünün (83-93) prefabrik yapının niteliğine - özelliklerine uygun olarak doldurulması gerekmektedir.