

ENERJİ KİMLİK BELGESİ İLE İLGİLİ YAPI RUHSATI'NDA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR

YAPININ ADRESİ

Enerji Kimlik Belgesi(EKB) için adres tanımlanırken Yapı Ruhsatı'nda verilen dış kapı numarasının “Bina Ana Giriş” olarak tanımlanmış olması gerekmektedir. (Bağımsız ana girişi, diğer yapı girişi vb. tanımlamalar BEP-TR yazılımında görüntülenmemektedir.) “Ruhsat verilen yapının adresi” alanına girilen “Dış kapı no” sistemde “Bina Ana Giriş” olarak tanımlanmalıdır. Yapı kimlik numarası, “Bina Ana Giriş” olarak tanımlanan dış kapı numarası için verilmelidir.

YAPI RUHSATI Building Licence					
1. Ruhsatı veren kurum					
2. Ruhsat verilen yapının adresi					
İl:		İlçe:			
Köy:					
Mahalle/Mevki:		Mahalle tanımlı kodu:			
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme Adı:					
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu:		Dış kapı no:			
Site adı:					
3. Pafta no:	4. Ada no:	5. Parsel no:	6. Blok no:	7. Bağımsız bölüm no:	8. Yapı kimlik no:

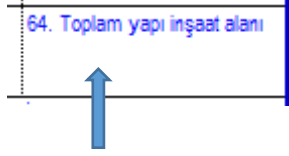
“Dış kapı no” sistemde
“Bina Ana Giriş”
olarak
tanımlanmalıdır.

“Yapı kimlik no”,
“Bina Ana Giriş” için
tanımlanmalıdır.

TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI VE RUHSAT ONAY TARİHİ

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nin 22nci maddesi gereğince Yapı Ruhsat tarihi 01.01.2023 ile 31.12.2024 tarihleri arasında ve toplam yapı inşaat Alanı (Yapı Ruhsatı 64 numaralı alanda yer alan değer) 5000m2 den büyük olan binaların Neredeyse Sıfır Enerjili Bina(NSEB) niteliğinde (enerji performans sınıfının B veya daha iyi ve aynı zamanda binanın birincil enerji ihtiyacının en az %5'i oranında yenilenebilir enerji kullanımına sahip) olması zorunludur. Yapı Ruhsat tarihi 01.01.2025 sonrası ve toplam yapı inşaat alanı 2000 m2 den büyük olan binaların NSEB niteliğinde (enerji performans sınıfının B veya daha iyi ve aynı zamanda binanın birincil enerji ihtiyacının en az %10'u oranında yenilenebilir enerji kullanımına sahip) inşa edilmesi zorunludur.

Bu binaların mimari, mekanik ve aydınlatma projelerinin bu Yönetmeliğe uygunluğunu gösteren ve EK-10'da yer alan "Ön Hesap Sonuç Formu"nun, BEP-TR yazılımı ile hazırlanarak ruhsat eki projeler ile birlikte sunulması zorunludur. 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesine göre avan proje esas alınarak yapı ruhsatı düzenlenmesi durumunda "Ön Hesap Sonuç Formu" aranmaz.



Ruhsat tarihi 2023-2025 yılları arası toplam yapı inşaat alanı 5000m2 üzerinde olan binaların B sınıfı,%5 yenilenebilir enerji katkısı olduğunu ruhsat tarihi 2025 yılı sonrası toplam yapı inşaat alanı 2000m2 üzerinde olan binaların B sınıfı, %10 yenilenebilir katkısı olduğunu gösteren EKB'nin Yapı Kullanma İzni aşamasında ruhsat vermeye yetkili idaresine sunulması zorunludur. Söz konusu binalar için Ruhsat aşamasında projeler ile birlikte Ön Hesap Sonuç Formu da sunulmalıdır.

10. Ruhsatın onay tarihi/...../20.....	11. Ruhsat no./...../.....	12. İlk ruhsat tarihi/...../.....	13. İlk ruhsat no./...../.....
14. İmar planı onay tarihi/...../.....	15. İmar durumu tarihi/...../.....	16. İmar durumu no./...../.....	17. Zemin etüdü onay tarihi/...../.....
18. Parselasyon planı onay tarihi/...../.....	19. Parselin kullanma amacı/...../.....	20. Parselin alanı (m²)/...../.....	
21. Tapu tescil belgesi veren kurum/...../.....	22. Tapu tescil belgesi tarihi/...../.....	23. Tapu tescil belgesi no./...../.....	
24. CED raporu onay/...../.....	25. Planlanan inşaat/...../20.....	26. Planlanan inşaat/...../20.....	27. Ruhsatın geçerlilik/...../20.....

Enerji Verimliliği Kanunu 2nci maddesi ile Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği 2nci ve 25inci maddesi hükümleri uyarınca enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik önlemlerin uygulanması ile özellik veya görünümleri kabul edilemez derecede değişecek olan sanayi alanlarında işletme ve üretim faaliyetleri yürütülen binalar, ibadet yeri olarak kullanılan binalar, planlanan kullanım süresi iki yıldan az olan binalar, yılın dört ayından daha az kullanılan binalar, toplam kullanım alanı elli metrekarenin altında olan binalar, koruma altındaki bina veya anıtlar, seralar, atölyeler ve münferit olarak inşa edilen ve ısıtılmasına ve soğutulmasına gerek duyulmayan depo, cephanelik, ardiye, ahır, ağıl gibi binalar; Türk Silahlı Kuvvetleri, Milli Savunma Bakanlığı ve bağlı kuruluşları, Milli İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı binaları ile mücavir alan dışında kalan ve toplam inşaat alanı 1.000 m2’den az olan binalar Enerji Kimlik Belgesi alınması kapsamı dışındadır.

19. Parselin kullanma amacı

Enerji Verimliliği
Kanunu ve
Binalarda Enerji
Performansı
Yönetmeliği
kapsamı dışında
olan binalara EKB
düzenleme
zorunluluğu yoktur.

YAPININ TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Ruhsat vermeye yetkili idaresince düzenlenen ruhsatlarda, ruhsat üzerinde bulunan “ısıtma sistemi”, “ısıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi”, “sıcak su temin şekli”, “sıcak su yakıt cinsi”, “tesisatlar” alanları, bina projelerine uygun olarak işaretlenmelidir.

EKB yazılımı MAKS sistemi ile entegre çalışmakta olup, EKB üzerinde tanımlanan tesisatlar, bina projeleri ve ruhsat arasında uyumsuzluk olduğunda uyumsuzluk giderilene kadar EKB düzenlenememektedir.

NSEB kapsamına giren binalarda; güneş kolektörleri, fotovoltaik sistemler, rüzgar enerjisi sistemleri, hava/toprak/su kaynaklı ısı pompaları gibi yenilenebilir enerji sistemlerinden biri veya daha fazlasının binanın birincil enerjisinin bir kısmını karşılamak üzere ilgili müellifler tarafından yerinde projelendirilmesi ve bu sistemlerin yapı ruhsatında belirtilmiş olması zorunludur.

Yapının Teknik Özellikleri	
81. Isıtma Sistemi	
☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer	☐ 2. Soba
☐ 3. Klima (Bireysel)	☐ 4. Isı pompası
☐ 5. Bölgesel	☐ 6. Kombi (Bireysel)
82. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi	
☐ 1. Katı yakıt	☐ 2. Fuel-oil
☐ 3. Doğalgaz	☐ 4. LPG
☐ 5. Elektrik	☐ 6. Güneş
☐ 7. Jeotermal	☐ 8. Atık ısı
83. Sıcak Su Temin Şekli	
☐ 1. Termosifon	☐ 2. Şofben
☐ 3. Güneş kolektörü	☐ 4. Kombi
☐ 5. Müşterek	☐ 6. Termal
84. Sıcak Su Yakıt Cinsi	
☐ 1. Doğalgaz	☐ 2. LPG
☐ 3. Fuel-oil	☐ 4. Elektrik
☐ 5. Katı Yakıt	☐ 6. Termal
87. Tesisatlar	
☐ 1. Anıtma	
☐ 2. Baz istasyonu	
☐ 3. Doğalgaz	
☐ 4. Elektrik	
☐ 5. Haberleşme	
☐ 6. Pis su	
☐ 7. Temiz su	
☐ 8. Hidrofor	
☐ 9. Jeneratör	
☐ 10. Paratoner	
☐ 11. Yangın tesisatı	
☐ 12.	

Bina mekanik, elektrik ve yenilenebilir enerji projelerinde görülen sistemler ruhsat ile uyumsuz olduğunda uyumsuzluk giderilene kadar EKB düzenlenememektedir.

FOTOVOLTAİK VE RÜZGAR ENERJİ SİSTEMLERİNİN RUHSATTA BELİRTİLMESİ

Binalarda kullanılacak güneş kolektörleri, fotovoltaik sistemler, rüzgar enerjisi sistemleri, hava/toprak/su kaynaklı ısı pompaları gibi yenilenebilir enerji sistemlerinden biri veya daha fazlasının binanın birincil enerjisinin bir kısmını karşılamak üzere ilgili müellifler tarafından yerinde projelendirilmesi ve bu sistemlerin yapı ruhsatında belirtilmiş olması zorunludur.

İmar Kanunu'nun "Ruhsat Alma Şartları" başlıklı 22 nci maddesinde,

"Madde 22 - Yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik 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 kroki eklenmesi gereklidir." hükmü;

"Yapı kullanma izni" başlıklı 30 uncu maddesinde,

"Madde 30 - Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir."

Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır."

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz." hükmü;

"Kullanma izni alınmamış yapılar" başlıklı 31 inci maddesinde,

"Madde 31 - İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınmaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir." hükmü yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinde uygulama projeleri *"(III) Uygulama projeleri: Bir yapının inşa edilebilmesi için ilgili mevzuata göre hazırlanan, gerekli detay, hesap ve raporları ile bütün olan mimari, statik, elektrik ve mekanik tesisat projelerini,"* şeklinde tanımlanmıştır.

Yapı ruhsatı alma aşamasında tasarlanan fotovoltaik sistemler veya rüzgâr enerjisi sistemleriyle ilgili uygulama projelerinin ilgili idaresine sunulması gerekmekte olup; ilgili İdaresince de gerek statik gerekse elektrik (Elektrik İç Tesisleri Yönetmeliği) açısından bu sistemlerin uygunluğu değerlendirilmektedir. Fotovoltaik sistemler veya rüzgâr enerjisi sistemleri çift yönlü sayaç ile (On Grid) şebekeye bağlanması şeklinde projelendirme yapıldığı takdirde projelerin onay işlemleri Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği kapsamında Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (ETKB) tarafından yetki verilen kuruluşlarca gerçekleştirilmektedir.

Bu itibarla yapı ruhsat aşamasında idareye sunulacak fotovoltaik sistemler veya rüzgâr enerjisi sistemleri projelerinin şebekeye bağlantısı olmadan tek yönlü sayaç ile (Off Grid) projelendirilebileceği ve bu şekilde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin düzenlenebileceği değerlendirilmektedir.