

**T.C.**  
**BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI**  
**Yapı Denetimi Komisyonu Başkanlığı**

**ANKARA**

**SAYI : B.09.0.YDK.0.00.00.00/ 4-1135**

11.02 2002

**KONU: Yapı Denetimi**

**PILOT 19 İL VALİLİĞİNE**  
**İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA**  
**SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINA**  
**ÇALIŞMA VE SOSYAL GÜVENLİK BAKANLIĞINA**

13 Ağustos 2001 tarihinden itibaren yürürlüğe giren, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un uygulamasında meydana gelen tereddütlerin giderilmesi için aşağıdaki açıklamalara ihtiyaç duyulmuştur.

- 1- TS 8737 "Yapı Ruhsatı" ve TS 10970 "Yapı Kullanma İzin Belgesi" Formlarının, 13 Ağustos 2001 tarihinde yürürlüğe giren 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un amir hükümleriyle bazı kısımlarda uyum sağlamadığı anlaşılmıştır.

Bu nedenle;

- a) Denetlenecek yapıya ilişkin teknik bilgiler ile yapının denetimini üstlenecek denetçi mimar/mühendis ve yardımcı kontrolün kişisel bilgileri ile imzalarını taşıyan, yapı denetim kuruluşunca imzalı form, Bakanlığımızca tasdikli "Yapıya İlişkin Bilgi Formu" ekinde idarenize intikal ettirilecektir.

Bu nedenle denetçi mimar/mühendis ve yardımcı kontrol elemanlarının "Yapı Ruhsatı"nın 85 nci ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi"nin 86 ncı bölümlerini imzalamalarına gerek bulunmamaktadır.

Bu elemanlardan taahhütname, imza beyanı, nüfus cüzdanı, ikametgah v.b. gibi belgeler istenmeyecektir. Sadece Yapı denetçisi inşaat mühendisi ve yardımcı kontrol elemanlarından ikametgah belgeleri istenecek ve yapım süresince bu belgelerin kontrolleri idareler tarafından yapılacaktır.

- b) Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma izin belgesinin Yapı Denetim Kuruluşu ile ilgili bölümleri; 4708 Sayılı yasanın (2-b) ve ilgili yönetmeliğin 7 nci maddesi gereğince; Kuruluşu temsilen denetçi mimar veya inşaat mühendisi tarafından imzalanacaktır.

- 2- 3194 sayılı İmar Kanununun 29 uncu maddesine göre ruhsat süresi 5 yıl olarak belirlenmiştir. Ruhsat süresi ile yapı süresinin aynı anlamda değerlendirilmesi söz konusu olmayıp, yapım süresi yapının niteliğine, büyüklüğüne, teknolojik özelliklerine ve finansına göre değişebilmektedir. Bu nedenle yapı süresi, yapı sahibi ile müteahhit arasında yapılacak sözleşme hükümleri içinde belirlenir ve yapı denetim bedeli de bu süre dikkate alınarak hesaplanır.

- 3- Yapı denetim kuruluşunun, yapı denetimini üstlendiğine dair taahhütname ile Kanun'un (2-b) maddesi ile yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilen "Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi"nde noter tasdiki şartı aranmayacaktır.

- 4- Yapı Ruhsatı verme yetkisine haiz İdarelerin ve Yapı Denetim Kuruluşlarının, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanması ve bu kanun ile ilgili imar uygulamalarındaki sorunlarla ilgili tüm yazılı başvurularını Valiliklere (Bayındırlık ve İskan

Müdürlüğü) yapmaları gerekmektedir. Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerimizin konuyu çözümleyememesi durumunda; 4708 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği ile ilgili hususları, Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığına, 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulamaları ile bağlantılı konuları, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, İmar Uygulama Daire Başkanlığına iletmeleri gerekmektedir.

Bugüne kadar, İdareler, Denetim Kuruluşları, özel ve tüzel kişiler tarafından Yapı Denetim Komisyon Başkanlığına iletilen yukarıda belirtilen konularla ilgili başvuru dilekçeleri, Bakanlığımız ilgili birimlerinden görüş ve teyit alınarak genelgemizle çözümlenmektedir. Genelgemiz ayrıca Yapı Denetim Komisyon Başkanlığının <http://ydk.bayindirlik.gov.tr> adresli web sayfasında yayınlanmaktadır.

**5-** 4708 sayılı Kanununun 1.nci maddesi (J) bendinde, “Yapı Müteahhidi” tanımı yapılırken “..... ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişiyi.” İfadesi bulunmaktadır. Kanunun bu amir hükmü gereği, yapının müteahhitliğini üstlenen Ticari firmalardan kuruluş “amaç” maddesinde “yapı müteahhitliği” kaydı veya Ticaret Odası “yapı müteahhitliği” meslek kaydı istenecektir.

**6-** Kanununun 7 nci maddesi, Yönetmeliğin 16 ncı maddesi gereğince, denetçi mimar/ mühendisler ile Yapı Denetim kuruluşlarının sicil raporları.

**a)** Büyükşehir Belediyelerinde:

1.nci Sicil amiri; Fen İşleri Müdürü ve/veya İmar Şube Müdürü,

2.nci Sicil amiri; Fen İşleri Daire Başkanı ve/veya İmar Daire Başkanı

**b)** Diğer Belediyelerde:

1.nci Sicil amiri; Fen İşleri Müdürü ve/veya İmar Şube Müdürü,

2.nci Sicil amiri; Belediye Başkanı veya Belediye Başkan Yardımcısı,

tarafından doldurulup, ilgilinin görev ve ünvanları belirtilerek imzalanacaktır.

**7-** Yönetmeliğin 12 nci maddesinde yer alan Hizmet Sözleşmesinin, yönetmelik eki örnek-8 de belirtilen asgari şartları taşıması öngörülmekte olup, ancak gerekli görülen hükümler eklenebilecektir.

**8-** İmar planı ile belirlenen kattan az yapılmak istenen yapıların; projeleri imar durumuna göre yapılmak kaydıyla, yapının denetim hizmet bedeli, yapı ruhsatına bağlanan katlar (bodrum katları dahil) üzerinden hesaplanacaktır.

**9-** Bilindiği gibi tip imar yönetmeliğine göre yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen ve/veya inşaat alanını ve ruhsat eki projeleri değiştiren esaslı tadilatlar ruhsata tabidir. 4708 sayılı Kanun gereğince denetime tabi yapılarda da, esaslı tadilatlar; (onarım)lar; kat ilavesi, inşaat alanının değiştirilmesi, taşıyıcı sistemin güçlendirilmesi, yapının veya bağımsız bölümün karakterinin, kullanım amacının değiştirilmesi ruhsata tabidir.

**10-** Ruhsatsız olarak yapılmış veya herhangi bir nedenle (esaslı tadilat gibi) yeniden ruhsat alınması gereken, kısmen veya tamamen inşa edilmiş olan yapıların denetim ücretlerinin hesabında, aşağıda belirtilen ücret sistemi uygulanacaktır.

- a) Ruhsatsız olarak başlanmış bir yapının mevcut durumunun incelenmesi, gerekli ise yeniden röleve ve plan çizilmesi, yapının betonarme hesapları ile, deprem hesaplarının yeniden yapılması, etüt, deney ve testlerin yapılması, özetle yapının güvenliğinin ortaya çıkarılması için gereken tüm işlemler, yapı denetim kuruluşları ile mal sahipleri arasında yapılacak özel hizmet sözleşmeleri ile belirlenecektir.
- b) Bu incelemeler sonucunda yapının güçlendirilmesi gerekli ise, yapı denetim kuruluşlarınca, yapı sahibine güçlendirmede izlenecek genel kurallar hakkında bir rapor verilecek ve proje müellifi ile anlaşarak güçlendirme projesi hazırlanması istenecektir.

Güçlendirme projesi hazırlanmış bir yapının denetim ücreti ise "Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği"nin 14.maddesinde belirtilen esaslara göre hesaplanacaktır.

c) Mevcut yapıya ilave katlar da yapılması gerekiyor ise bu durumda yapının güvenliğinin incelenmesi için (a) bendi esasları uygulanacak, güçlendirme gerekli ise (b) bendi esaslarına göre hazırlanacak güçlendirme projesi maliyetlerine ilave katların maliyetleri de dahil edilerek bulunacak keşif bedeli esas alınacak ve 14 ncü madde esasları uygulanacaktır.

**11-** 4708 sayılı Kanunun amacı olan yapıda can ve mal güvenliğini sağlamak; ancak kanunun kapsamına giren bütün yapılarda uygulanması ile mümkün olabilecektir. Dolayısıyla İdarelerin, kaçak yapılaşmayı önleyici tedbirlerini bir kez daha gözden geçirmeleri ve hiç tereddüt etmeden yasal yetkilerini kullanmaları ve kesinlikle kaçak olarak inşa edilen yapılara hiçbir altyapı hizmetini tesis etmemeleri gerekmektedir.

**12-** Uygulama Yönetmeliğinin 15 nci maddesinde "Düzenlenen hakediş raporu, yapı sahibi ve ilgili idarenin yetkili birimince onaylandıktan sonra bedeli en geç 7 gün içerisinde yapı denetim kuruluşuna ödenir." hükmü yer almaktadır. İlgili İdarenin, Mal sahibi ve/veya yapı müteahhidinin, İdareye olan kişisel, emlak, vergi v.s. gibi borçlarını bu hesaptan tediye etmeleri, bu gibi nedenlerle hakedişi bekletmeleri veya ödememeleri mümkün değildir.

**13-** Hizmet bedelinin ilk taksiti, yapı ruhsatının alınmasını mutakiben İlgili İdarece açılan hesaba yatırılmak zorundadır.

Yönetmeliğin 15 nci maddesi ikinci paragrafında "Yapı ruhsatının alınmasını müteakip, talebi halinde ilk taksit veya kısmi ilk taksit banka teminat mektubu veya devlet tahvili karşılığında yapı denetim kuruluşuna avans olarak ödenir. Bu avans ilk hakedişten mahsup edilir. Ve alınan teminat idaresince iade edilir." Hükmü bulunmaktadır.

Yönetmeliğin 14 ncü maddesi son iki paragrafı gereğince; Hizmet bedelinin ikinci, üçüncü ve dördüncü bölüm taksitleri, herbiri kendi içerisinde hizmet bedelinin %10'undan az olmamak üzere yapının ölçülebilir seviyesi esas alınarak kısmi taksit oranlarına bölünebilecektir.

Yapı sahibi taksitini veya kısmi taksitini peşin olarak yatırmadan, müteakip bölümün devamına ilgili idarece izin verilmeyecektir.

**14-** Kanunun 6 ncı maddesi, yönetmeliğin 7 nci maddesi gereği; yapı denetim kuruluşları ile denetçi mimar veya mühendislerinden birinin yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde, İlgili İdarece yapının o andaki durumunu belirleyen tesbit tutanağını, üç iş günü içinde

düzenleyerek bir kopyasını Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığına göndermek mecburiyetindedir.

**15-** Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından tescilli olup, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olmayan yapılarda 4708 sayılı kanunun hükümlerine tabidir.

**16-** Kanun'un "Yapı denetim kuruluşları ve görevleri" ana başlıklı 2 nci maddesi (e) bendinde; "..... denetimleri sırasında yapıda kullanılan malzeme ve imalatın teknik şartname ve standartlara aykırı olduklarını belirledikleri takdirde, durumu bir rapor ile ilgili İdareye ve İl Sanayi ve/veya ticaret müdürlüklerine bildirmek" hükmü (f) bendinde ise; "İş yerinde, iş güvenliği ve işçi sağlığı konusunda gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarmak, uyarıya uymadığı takdirde durumu ilgili Bölge Çalışma Müdürlüğüne bildirmek" hükmü yer almaktadır. İdarelerin kontrollerinde titizlikle bu konuların takipçisi olmaları gerekmektedir.

**17-** Arsa sahibi (mal sahibi) tarafından kendi ikametgahı için ruhsatlı veya ruhsatsız olarak yapılmış ve bitirilmiş ikamet edilen ancak "Yapı kullanma izin belgesi" alınmış yapıların denetimi, bu genelgenin 10 ncu maddesi hükümlerine göre yapılacağı, bu durum ve şarttaki yapılara yapı kullanma izin belgesi verilmesi aşamasında, 12.11.2001 tarih ve 555 sayılı genelgemizin 9 uncu maddesindeki mal sahibinin müteahhitliği üstlenmesi durumunda istenilecek Ticaret Odası kaydı ile vergi mükellefi olması kaydı aranmayacak sadece yapının müteahhitliğini üstlenmiş olduğuna dair noterden taahhütname vermesi istenecektir.

**18-** Kanun'un 2 nci maddesi (a) bendinde; "..... yapının inşa edileceği arsa veya arazinin zemin ve temel raporları .....", yönetmeliğin 6 ncı maddesi (c) bendinde; "Bakanlıkça hazırlanarak 28.06.1993 tarihli ve 393 sayılı Genelge ile yürürlüğe konulmuş olan Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar"a uygun olarak bir Jeoteknik raporunun olup olmadığını ve temel sisteminin bu rapora uygunluğunu" amir hükümleri yer almakta olup, ilgili idarelerce istisnasız tüm yapılarda "Zemin ve Temel Etüdü Raporunun hazırlanmasına İlişkin Esaslar"a uygun olarak hazırlanmış Jeoteknik rapor istenecektir.

**19-** 12.11.2001 tarih, 555 sayılı genelgemizin, mal sahiplerince, yapı müteahhitliği üstlenilmesi durumuyla ilgili 9 ncu maddesi (c) bendinde; "Yapının müteahhitliğinin üstlenildiğine dair noter tasdikli taahhütname vermesi" talimatımız gereği bazı uygulama hatalarının ortaya çıktığı anlaşılmıştır.

Noter tasdikli taahhütnamelerde; Mal sahibinin, arsaya ait ada, parsel, il, ilçe, Mahalle/Köy bilgileri vermek kaydıyla yapının proje ve mahal listesine, bu hususta mevcut teknik ve idari tüzük, yönetmelik, standart ve şartnameler ile fen ve sanat kurallarına ve yapı sanatının genel olarak bilinen kaidelerine uygun olarak yapı müteahhitliğini yürüteceğini taahhüt etmesi yeterlidir.

Taahhütnamelerde; Yapının (m2) si veya maliyeti (keşfi) gibi hususlar yer almayacaktır.

Uygulamada yukarıda belirtilen esaslara uyulması, konu ile ilgili çalışma ve denetimlerin bu yaklaşımla yürütülmesi, genelgemizin iliniz dahilindeki tüm kaymakamlıklara, belediyelere, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne, Organize Sanayi Bölge Müdürlüğüne ve varsa Serbest Bölge Müdürlüğüne duyurulmasını bilgilerinize arz gereğini rica ederim.

**Prof.Dr.Abdulkadir AKCAN**  
**Bakan**

**DAĞITIM:**

**Gereği:**

Pilot 19 İl Valiliğine

**Bilgi:**

İçişleri Bakanlığına

Sanayii ve Ticaret Bakanlığına

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığına

..../..../2002 YDK.Üyesi :G.BAYSAL

..../..../2002 YDK.Üyesi :T.ÖZER

..../..../2002 Gn.Md.Yrd.YDK.Břk. : M.ÜNAL

..../..../2002 Müsteřar Yrd. : S.Ö.ERBAKAN