

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü

SAYI : B.09.0.YİG.0.15.01.00/ 2401
KONU : Yapı Denetimi

11 NISAN 2019

..... VALİLİĞİNE

GENELGE 2011/8

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yönetmeliğinin uygulanması ile ilgili olarak Bakanlığımızca çıkartılan bazı genelgeler ile ilgili uygulamaya yönelik tereddütlerin giderilmesi için aşağıdaki açıklama ve değişikliklerin yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

1- **Ruhsatsız olarak yapımına başlanılmış yapılar:** Bu yapıların ruhsatlandırılma sürecinde, yapının denetim sorumluluğu 4708 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından üstlenilir.

2- **3194 Sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yapı ruhsatı almış ve iki yıl içinde yapımına başlanmadığı ve ruhsat yenilemesi yapılmadığı için ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar:** Bu yapıların ruhsatlandırılma sürecinde, yapının denetim sorumluluğu 4708 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından üstlenilir.

3- **3194 Sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yapı ruhsatı almış ve ruhsat geçerliliği devam eden yapılar:** Ruhsat süresi içinde İmar mevzuatının öngördüğü her türlü ruhsat yenileme işlemlerinin yapı ruhsatının alındığı tarihteki mevzuat hükümlerine göre yürütülmesi gerekmektedir. Bu yapıların denetim sorumluluğu serbest mühendis veya mimar olan mevcut veya yeni fenni mesullerce üstlenilir. Ancak yapı sahibinin talebi halinde, 4708 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından da üstlenilebilir.

4- **3194 Sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yapı ruhsatı almış ve beş yıl içinde yapımı tamamlanan veya yapımı tamamlanmadığı ve ruhsat yenilemesi yapılmadığı için ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar:** Bu yapıların ruhsatlandırılma sürecinde, denetim sorumluluğu serbest mühendis veya mimar olan mevcut veya yeni fenni mesullerce üstlenilebilir. Ancak yapı sahibinin talebi halinde, 4708 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından da üstlenilebilir.

5- **3194 Sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi olan yapılar:** Bu yapılara ilişkin olarak, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren kat ilavesi, taşıyıcı sistemin güçlendirilmesi veya taşıyıcı sistemde değişiklik öngören işlemlerde, yapının denetim sorumluluğu 4708 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından da üstlenilir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren diğer hallerde, yapının denetim sorumluluğu serbest mühendis veya mimar olan mevcut veya yeni fenni mesullerce üstlenilir. Ancak yapı sahibinin talebi halinde, 4708 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından da üstlenilebilir.

Bahse konu yapıların denetim sorumluluğunun, 4708 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından üstlenilmesi durumunda, yapı denetim kuruluşu ilgili denetçileri tarafından mevcut yapı için ayrıntılı teknik inceleme raporu hazırlanır. İnceleme raporunda, 1 inci 2 inci maddede yer alan yapılar için yürürlükteki mevzuat hükümleri açısından değerlendirme yapılır. 3, 4 ve 5 inci maddelerde yer alan yapılar için imar durumu, yangın ve deprem yönetmelikleri açısından yürürlükte olan mevzuat

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü

SAYI : B.09.0.YİG.0.15.01.00/

KONU : Yapı Denetimi

hükümleri, diğer hususlarda ise yapının ilk ruhsat tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri açısından değerlendirme yapılır.

Yukarıda bahsedilen yapıların denetim sorumluluğunun, 4708 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından üstlenilmesi durumunda; yapı denetim hizmet bedelinin tespiti için;

- 1) Yapının seviye tespit oranı,
- 2) Yapı denetim kuruluşunca yaptırılan tüm deney, test ve gerekli tahkik ile inceleme giderlerini içeren inceleme bedeli,
- 3) Yapının kalan kısmın yapı sınıfına göre yapı maliyeti,
- 4) İnceleme bedeli ile yapı maliyetinin toplamı ile Toplam Maliyet,

belirlenir. Yapı denetim hizmet bedeli, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 26. maddesindeki "Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar Cetvelinde" belirtilen esaslara göre belirlenen Toplam Maliyet üzerinden hesaplanacaktır.

Yukarıda bahsedilen 3, 4 ve 5 inci madde de yer alan yapıların denetim sorumluluğunun, serbest mühendis ve mimar olan fenni mesullerce üstlenilmesi durumunda, yapı ruhsatının bir sureti ekli formda yer alan dilekçe ekinde İl Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü'ne iletilir.

Bu yapılar için düzenlenen Yapıya İlişkin Bilgi Formlarında (YİBF), yapının kalan kısmının inşaat alanı girişi yapılacaktır.

Bu Genelgenin yürürlüğü girdiği tarihten önce Bakanlık'ça çıkarılan 20.05.2002 tarih ve 7234 sayılı genelgemizin 1, 2, 3 üncü maddeleri, 21.11.2003 tarih ve 11954 sayılı genelgemizin 6 ıncı maddesinin (B) bendi, 8 inci maddesi ile 13.04.2006 tarih ve 1493 sayılı genelgemizin 1, 2, 3 ve 4 üncü maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Uygulamada yukarıda belirtilen esaslara uyulması, konu ile ilgili çalışma ve denetimlerin bu yaklaşımla yürütülmesi, genelgemizin il özel idarelerine iliniz dahilinde ki tüm Belediyelere, Organize Sanayi Bölge Müdürlüğüne ve varsa Serbest Bölge Müdürlüğüne duyurulması hususunu bilgilerinize gereğini rica ederim.


Mustafa DEMİR
Bakan

DAĞITIM :

Gereği:

81 İl Valiliğine

T.M.M.O.B.

Teftiş Kurulu Başkanlığına

Yüksek Fen Kurulu Başkanlığına

T.A.U.Genel Müdürlüğüne

YD Kuruluşlarına (İnternet duyurusu)

Harbiye Mah. Çetin Emeç Bulvarı No:5 Dikmen / ANKARA

Tel. : (0 312) 480 08 10

Faks : (0 312) 481 50 70