



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

4708 sayılı
YAPI DENETİMİ
KANUNU & UYGULAMALARI



DENETİM KAVRAMI

3194 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle, özel yapıların denetimi Kanun'un 28. Maddesi çerçevesinde bırakılmıştır.

Ancak, fenni mesullerce yürütülecek olan denetim sisteminin uygulama usul ve esaslarına yönelik bir YÖNETMELİK çalışması yapılmamış yapı denetimi iki ana unsura ayrılmış olup;

- Birinci unsuru olan proje denetimi, yerel yönetimlere (Belediye ve Valilikler),
- İkinci unsur olan yapı denetim faaliyetlerinin denetimi ise fenni mesul (Teknik uygulama sorumlusu) olarak isimlendirilen ve serbest çalışan mimar ve mühendisler tarafından bırakılmıştır.

Ancak, fenni mesullerce yürütülecek olan denetim sisteminin uygulama usul ve esaslarına yönelik bir YÖNETMELİK çalışması yapılmamıştır.



YAPI DENETİMİN GELİŞİMİ

Bakanlığımız, yapı denetimi yasa taslaklarını birleştirmiş ve **595 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnameyi** hazırlayarak, 10 Nisan 2000 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlatmıştır.

K.H.K.’nin Anayasa Mahkemesi Başkanlığı’nca yürütülmesinin **13.07.2001 tarihinde 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununu** ve **12.08.2001 tarihinde ise Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği** Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, uygulamada karşılaşılan sorunlara çözüm üretmek için **05.02.2008 tarihli Resmi Gazete** yayımlanarak yeni “**Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği**” yürürlüğe konulmuştur.

17.08.2011 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan **648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname** ile Yapı Denetim Kanununda değişikliğe gidilmiştir.

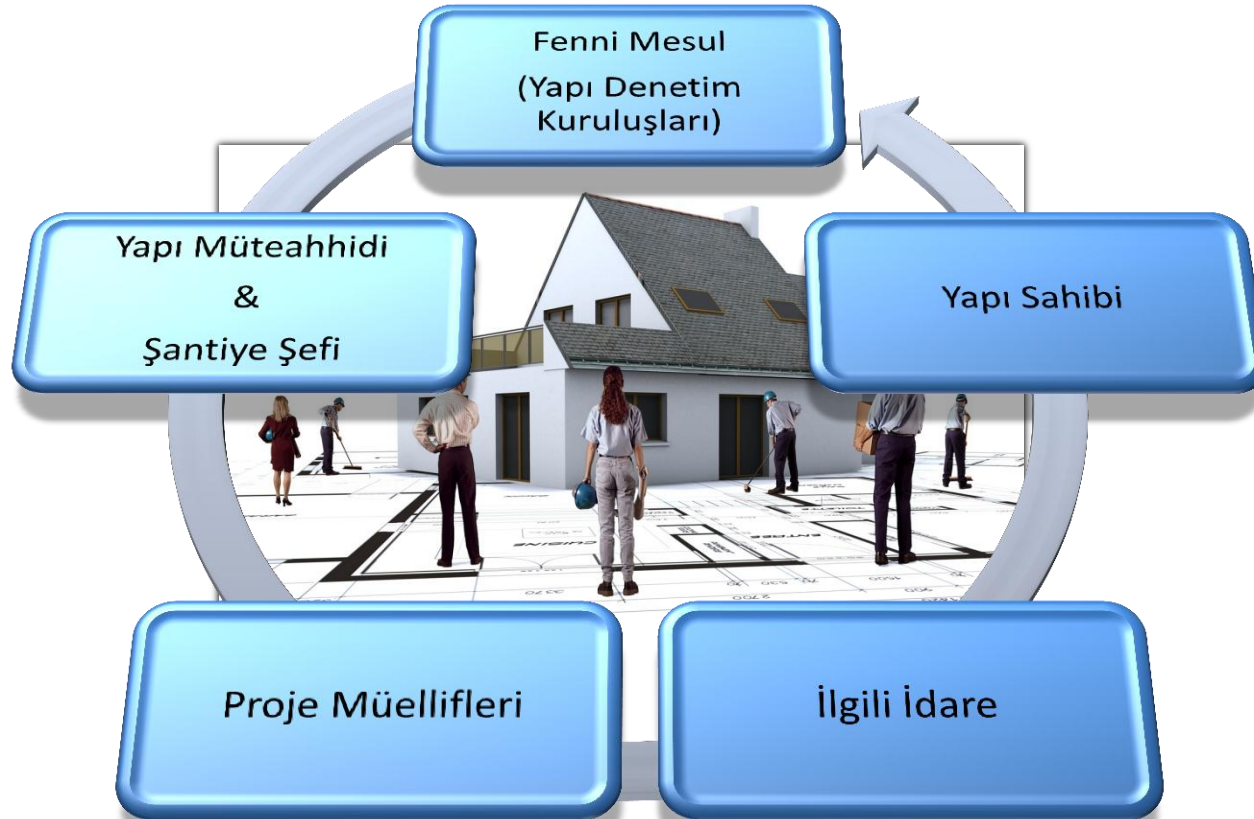


4708 SAYILI KANUNUN AMACI

- Yapıda can ve mal güvenliğini sağlayarak ekonomik ve sosyal kayıpları azaltmak,
- Yapı kalitesini arttırmak, ekonomik ömrü uzatmak, bakım ve onarım maliyetlerinin azaltmak,
- Afetlere dayanıklı ve çağdaş standartlarda yapı üretmek,
- Yapı denetim sistemi içinde görev alan yapı müteahhidi, şantiye şefi, proje müellifi, laboratuvar görevlileri, yapı denetim kuruluşları, denetçi mühendis ve mimarlar gibi yapı sorumlularına etkin görevler vermek,
- Uzmanlaşma kavramı üzerinde durularak, mühendislik ve mimarlık hizmetlerinin kalitesini yükseltmek,
- Yapılaşma sürecinde “Kanun denetimi” nin etkinliğini arttırmak.

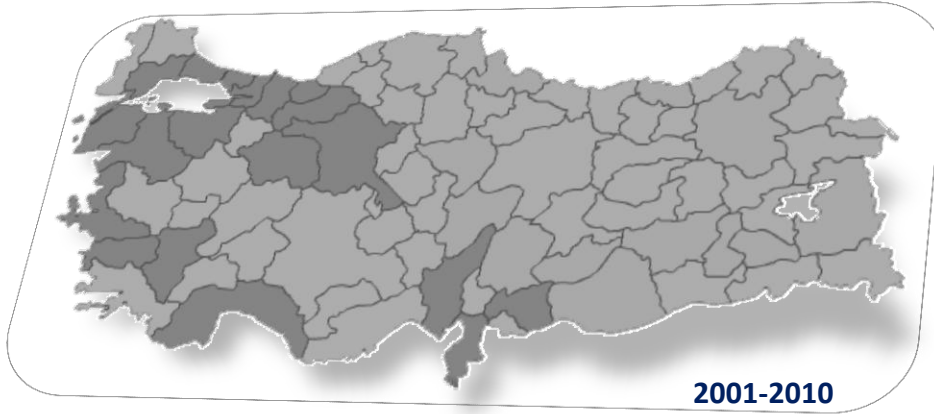


YAPI SORUMLULARI



MEVZUAT DURUMU

Yaklaşık 9 yıl süren pilot uygulama sonucunda,
13.07.2010 tarih ve 27640 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 14.06.2010 tarih
ve 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile **01.01.2011 tarihinden itibaren**
4708 sayılı Kanun **tüm Türkiye genelinde uygulanmaya başlanmıştır.**

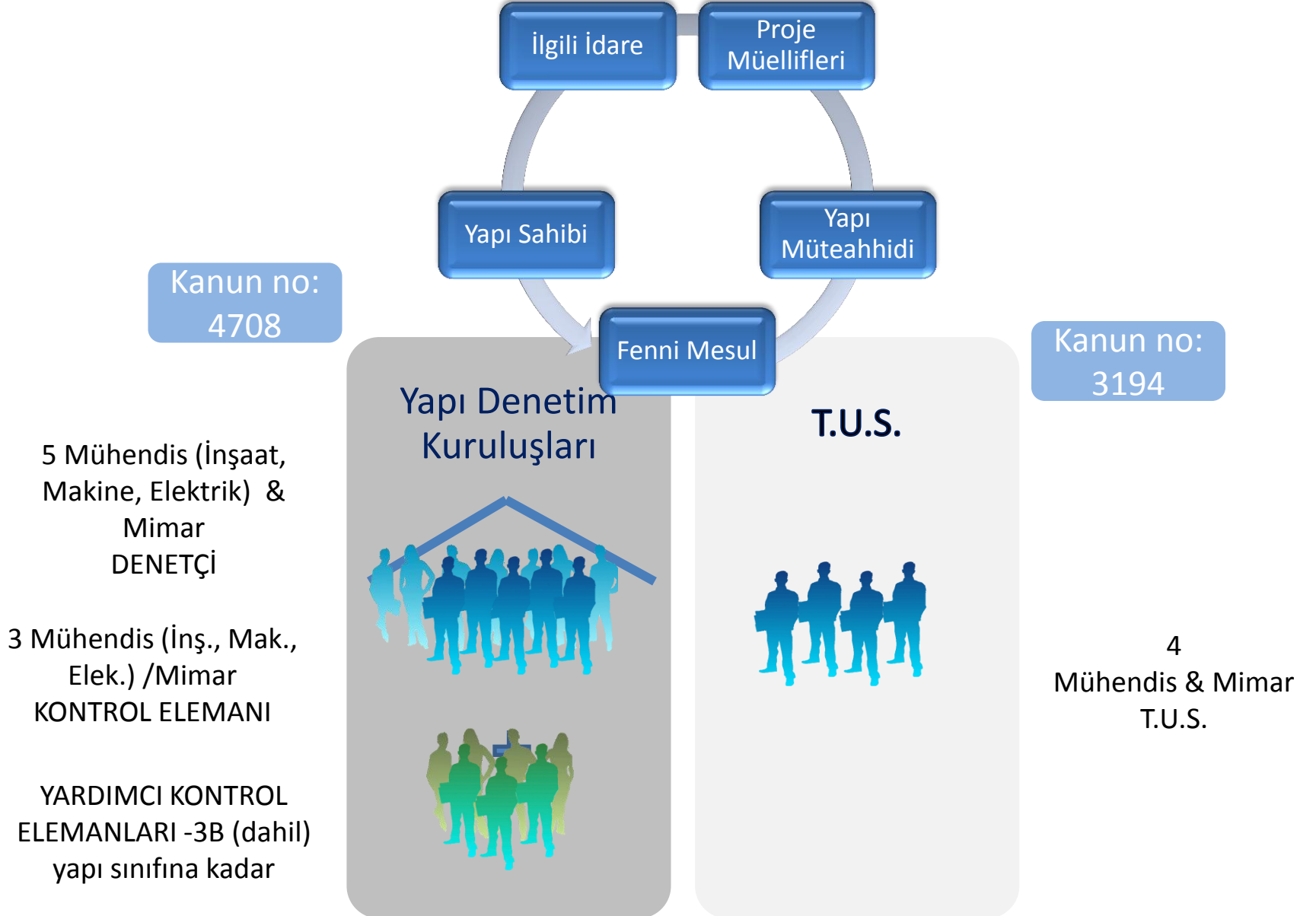


19 PİLOT İL



Tüm TÜRKİYE

YAPI SORUMLULARI



YAPI DENETİM KURULUŞU

YAPI DENETİM KURULUŞU

DENETÇİLER



Kontrol Elemanı



Yardımcı Kontrol Elemanı



Kuruluş : 1.224
Denetçi : ≈ 20.000
KE : ≈ 22.000
YKE : ≈ 1.000



YAPI DENETİM KURULUŞU

YAPI DENETİM KURULUŞU

360.000



Prj. ve Uyg. Den.
İnş.Müh.

360.000



Uyg. Den.
İnş.Müh.

120.000



Prj. Ve Uyg. Den.
Mimar

360.000



Prj. Ve Uyg. Den.
Elk.Müh.

120.000



Prj. Ve Uyg. Den.
Mak.Müh.

120.000



İnş.Müh.

30.000



Mimar

30.000



Elk.Müh.

120.000



Mak.Müh.

60.000



Teknik
Öğretmen

15.000



Tekniker

10.000



Teknisyen

5.000

İkamet
ettikleri ilde
görev yaparlar.

KAPSAM



Bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam iki yüz metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar. (4708 sayılı Kanunun 1. maddesi)

(T.U.S.)

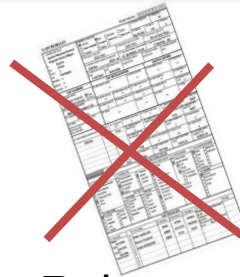


Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler,

(T.U.S., İl Özel İdare, Çevre veya Şehircilik İl Müdürlüğü)



Kamu Yapıları
(3194 sayılı İmar Kanunun 26. maddesi)



Ruhsata tabi olmayan yapılar
(3194 sayılı İmar Kanunun 27. maddesi)



Köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda ve nüfusu 5000'in altında olan belediyelerin

belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatı, (17.08.2011 KHK/648 ile Kanun değişikliği)

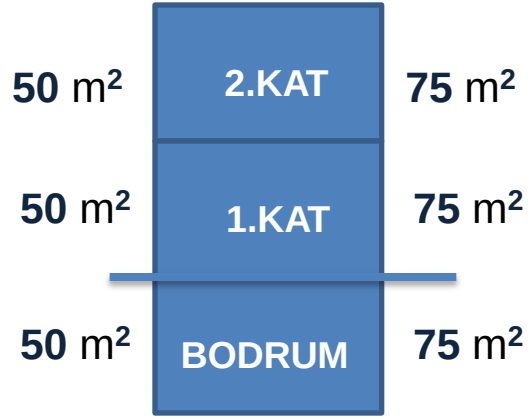
(Proje müellifi)



Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanun'u Kapsamına giren yapılar.

KAPSAM

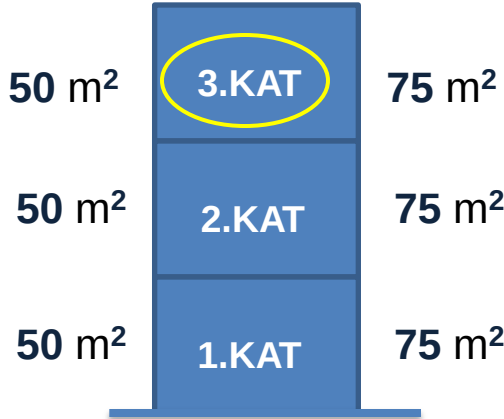
Bodrum katı dışında en çok iki katlı ve toplam alanı iki yüz metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar (*4708 sayılı Kanunun 1. maddesi*)



150 m²



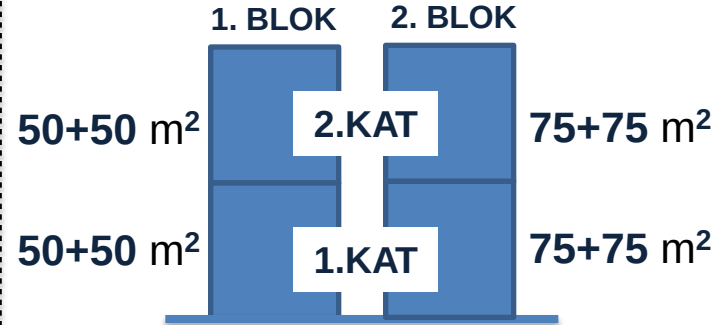
225 m²



150 m²



225 m²



200 m²



300 m²

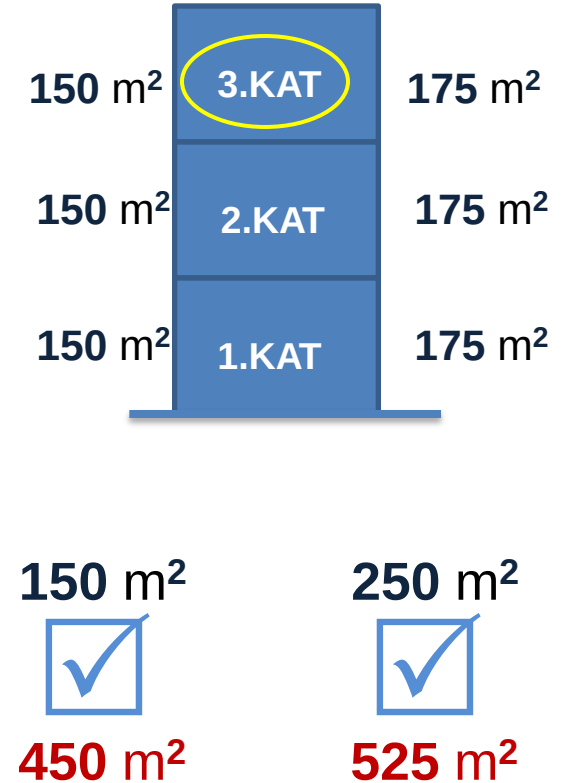
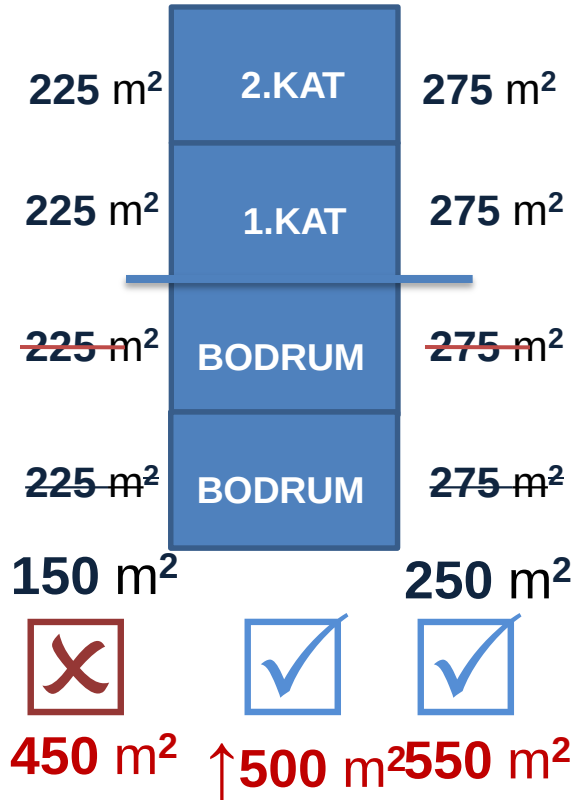


KAPSAM

Köy yerleşik alanlarında,

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda,

Nüfusu 5000'in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde. (17.08.2011 KHK/648 ile Kanun değişikliği)



KAPSAM (2011 öncesi yapılar)

4708 sayılı Kanuna
tabi olan yapılar

T.U.S veya YDK

Ruhsat almış ve ruhsat süresi devam eden yapılar,
Ruhsat almış, süresi içerisinde ruhsatı yenilenen yapılar.

Ruhsatsız başlanılmış yapılar,
Ruhsat almış 2 yılda yapımına başlanmamış ve ruhsatsız duruma düşmüş yapılar.

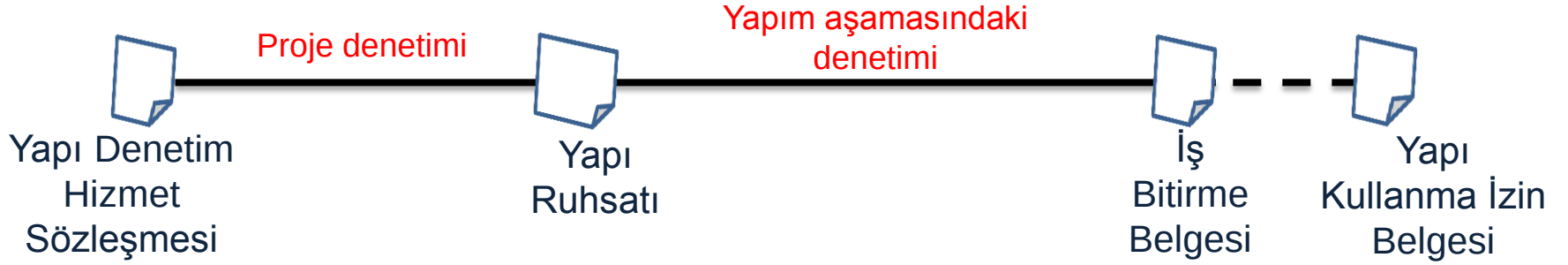
Ruhsat almış, yapımına başlanmamış, beş yıl içerisinde bitirilmemiş, ruhsatsız duruma düşmüş yapılar.

Kat ilavesi, taşıyıcı sistemin güçlendirilmesi, taşıyıcı sistemde değişiklik yapılacak yapılar.

Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren diğer değişikliklerin yapılacağı yapılar.



YAPI DENETİM HİZMETİ



Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi yapı sahibi ile yapı denetim kuruluğu arasında imzalanır. Sözleşmenin sona ermesi sonrasında ilgili idarece yapının seviyesini belirleyen seviye tespit tutağını düzenlemek zorundadır.

Sözleşmenin sona ermesini gerektiren durumlar:

- Yapı kullanma izin belgesi.
- Yapı ruhsatının hükümsüz kalması.
- Hizmet sözleşmesinin feshedilmesi (Noter onaylı fesih ihbarnamesi ile).
- Geçici faaliyet durdurma veya kuruluş izin belgesinin iptali.
- Yapı sahibi değişikliği



Y.D.KURULUŞU GÖREVLERİ

- Zemin ve temel raporları ile uygulama projelerini incelemek,
- Yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek, aykırı uygulama yapılması halinde bildirimde bulunmak
- Yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın uygunluğunu kontrol etmek, gerekli ilgili deneyleri yaptırmak, uygun olmaması halinde bildirimde bulunmak.
- İş yerinde, iş güvenliği ve sağlığı konusunda gerekli tedbirlerin alınmasını sağlamak, uyulmaması halinde bildirimde bulunmak.
- Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair rapor düzenlemek.



YAPI DENETİM HİZMET BEDELİ

Yapı Denetim Hizmet bedeli=Yapı maliyeti (yapı inşaat alanı x birim maliyet) x yapı denetim hizmet bedeli oranı

- 17.08.2011 sonrası hizmet sözleşmesi yapılan işlerde
- Taraflar arası anlaşma sağlanması halinde bu tarihten sonra kalan işlerde geçerli olmak üzere;

2 yıllık **asgari** hizmet bedeli = % 1,5

Yıllık artış oranı ve minha = % 5

İlgili İdare ve Bakanlık hesabına aktarılan bedel = % 1

(17.08.2011 KHK/648 ile Kanun değişikliği)



YAPI MÜTEAHHİTLİĞİ

Yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen yapılarda,

- Geçici yapı müteahhidi yetki belgesi almak, **(2012 sonrası)*
- Mimar veya mühendis (inş.,mak.,elek.) unvanlı şantiye şefi bulundurmak,
- Yapı müteahhitliğine ilişkin bütün sorumlulukları üstlenmek ,

şartıyla parsel maliki kendi yapısını inşa edebilir.

“Mal sahiplerince, yapı müteahhitliği üstlenilmesi durumunda;

a- Ticaret Odası kaydı,

b- Vergi mükellefi olması,

şartı aranacaktır.”



YAPI SAHİBİ

- Yapı denetimi hizmet sözleşmesini bizzat veya hukuken temsile yetkili vekili aracılığı ile imzalanması,
- Yapı denetimi hizmet bedeli taksitlerinin zamanında ödenmesi,
- Projede, mahal listesinde, metrajda ve yapı yaklaşık maliyetinde bulunmayan herhangi bir imalatı, ruhsata bağlanmadığı müddetçe yapı müteahhidinden ve yapı denetim kuruluşundan isteyememesi ve bu gibi istekler yerine getirilmemesi,
- Tamamlanan yapı, yapı kullanma izni belgesi düzenlenmeksizin kullanıma açılmaması,
- Yapı kullanma izni belgesi alınmış bir yapıda, ruhsat düzenlenmeksizin değişiklik yapılmaması,
- İş bitirme tutanağının ilgili idarece onaylanmasından sonra yapılacak olan değişikliklerden sorumlu olması.



YAPI MÜTEAHHİDİ ve ŞANTIYE ŞEFİ

Yapı müteahhidi, yapının plana ve mevzuata, fen, sanat ve sağlık kurallarına, ruhsata ve eki projelere uygun olarak inşa etmek,

Şantiye şefi, yapıyı ilgili mevzuat hükümlerine, ruhsata ve eki projelere, denetçi mimar ve mühendis ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının talimatlarına uygun olarak inşa ettirmek, yapı denetimi sırasında bizzat hazır bulunarak, denetimin uygun şartlar altında yapılmasını sağlamak, yapı denetleme defterini şantiyede muhafaza etmek,

Yapı müteahhidi ve şantiye şefi, yapım işlerindeki kusurlardan dolayı müteselsilen sorumludur.

İnşaatta herhangi bir imalata başlamadan en az bir gün önce, yapılacak imalatı yapı denetim kuruluşuna haber vermek zorundadır. Aksi takdirde, işin denetimsiz ilerlemesinden doğabilecek her türlü sorumluluk yapı müteahhidine ve şantiye şefine aittir.



PROJE MÜELLİFİ

Yapı ruhsatına esas olan uygulama projelerini ve zemin etüdü raporları da dâhil olmak üzere her türlü etüde dayalı çalışmaları mevzuatına uygun olarak yapmak ya da yaptırmak ve incelenmek üzere sicil durum belgesi ile birlikte yapı denetim kuruluşuna verir.

Ruhsat eki projelerin birbiri ile uyumlu olması şarttır. Birbiri ile uyumlu olmayan projelerden doğan sorumluluk, öncelikle proje müelliflerine ait olmak üzere, sırası ile yapı denetim kuruluşuna, proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendislere ve ilgili idareye aittir.

İlgili meslek odasına üye olmayan veya sicil durum belgesi bulunmayan proje müellifinin projesi, yapı denetim kuruluşunca incelenmez, durum ilgili meslek odasına bildirilir.



İLGİLİ İDARE

- Hizmet sözleşmesi sona ermiş bir işi veya ruhsatsız bir yapıyı, bir yapı denetim kuruluşu üstleniyor ise güvenlik raporu olmaksızın ruhsat düzenlememek,
- Ruhsat aşamasında istenilen hizmet sözleşmesi, taahhütname, ilk taksit dekontu olmadan ruhsat düzenlememek,
- Herhangi bir vize talebinde bulunmamak,
- Hakediş eki tutanakların bulunmasını sağlamak,
- Hakedişleri süresi içerisinde kontrol etmek ve onaylamak veya var ise eksiklikleri kuruluşa bildirmek,



İLGİLİ İDARE

- Hizmet sözleşmesinin sona ermesi halinde veya sorumlu denetim elemanı değişikliklerinde seviye tespit tutanaklarını onaylamak,
- İşyeri teslim tutanağını onaylamak,
- Arsanın köşe noktalarının tespit edilmesine nezaret etmek,
- İş bitirme tutanağını incelemek, süresi içinde onaylamak veya var ise eksikliklerinin neler olduğu belirtilerek, giderilmesinin gerektiğini yazılı olarak bildirmek.
- **Kuruluş veya sorumlu denetim elemanlarının aykırı uygulamalarını İl Müdürlüğüne bildirmek.**



YAPI DENETİM KOMİSYONLARI

17.08.2011 tarihli 648 sayılı KHK ile Merkez Yapı Denetim komisyonu ve İl Yapı Denetim Komisyonları oluşturulmuştur.

Merkez Yapı Denetim Komisyonu:

- Biri başkan olmak üzere toplam yedi üyeden oluşur. Bakanlıkça uygun görülen birim bünyesinde görev yapar.

İl Yapı Denetim Komisyonları:

- İl müdür yardımcısının başkanlığında, en az şube müdür seviyesinde bir üye ve konu ile ilgili en az lisans mezunu teknik personel üç üye olmak üzere toplam beş üyeden teşekkül eder.
- Her üyenin birer yedeği olmak zorundadır.



YAPI DENETİM KOMİSYONLARI

Merkez Yapı Denetim Komisyonunun Görevleri:

- Denetçi belgesi vermek
- Yapı denetim kuruluşu izin belgesi vermek
- Anlaşılamayan ve tereddüte düşülen konularda ilgili kurum, kuruluş ve şahıslara görüş bildirmek

İl Yapı Denetim Komisyonlarının Görevleri

- Ceza teklifinde bulunmak,
- Denetçi vize işlemlerini gerçekleştirmek
- Şantiye ve büro denetimlerini gerçekleştirmek (Yılda iki büro, altı şantiye denetimi)
- Denetim faaliyetlerinde bulunmak,



ÖNEMLİ DİĞER HUSUSLAR

Kanun; Madde-2:

“Yapı denetim hizmeti; yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya vekili arasında akdedilen hizmet sözleşmesi hükümlerine göre yürütülür. Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez.”

İstisna: Yapı sahibi, aynı zamanda yapı müteahhidi ise



Yönetmelik; Madde-27:

“Müteakip bölümün hizmet bedeli yatırılmadığı takdirde, yapı denetim kuruluşunca yapı faaliyet durdurma tutanağı ile seviye tespit tutanağı tanzim edilerek, tanzim tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye bildirimde bulunulur. İlgili idarece yapı tatil tutanağı tanzim edilir ve yapının devamına izin verilmez. Bu hükümlere aykırı hareket eden ilgililer hakkında, Kanunun cezai hükümleri uygulanır.”

ÖNEMLİ DİĞER HUSUSLAR

Kanun; Madde-9:

“Kanunun uygulanması sırasında, yapı denetim kuruluşunun icraî veya ihmâlî davranışla görevini kötüye kullanan ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri, yapı müteahhidi, proje müellifi gerçek kişiler ile laboratuvar görevlileri, **altı aydan üç yıla kadar hapis cezası** ile cezalandırılır.

Yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticileri, mimar ve mühendisleri ile laboratuvar görevlileri bu Kanun hükümleri çerçevesinde yapmaları gereken **denetimi yapmadıkları hâlde yapmış gibi veya yapmalarına rağmen gerçeğe aykırı olarak belge düzenlemeleri hâlinde** Türk Ceza Kanununun resmi belgede **sahtecilik suçuna** ilişkin hükümlerine göre cezalandırılır.”



ÖNEMLİ DİĞER HUSUSLAR

Kanun; Madde-3:

“Yapı denetim kuruluşu denetim faaliyeti dışında başka ticari faaliyette bulunamaz.

Bu kuruluşun denetçi mimar ve mühendislerinin, denetim faaliyeti süresince başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmaları yasaktır.”



Yapı müteahhidi
Yapı sahibi
Proje müellifi
Şantiye şefi



=



Kuruluş
ortağı

Denetçi



Yardımcı
Kontrol
Elemanı

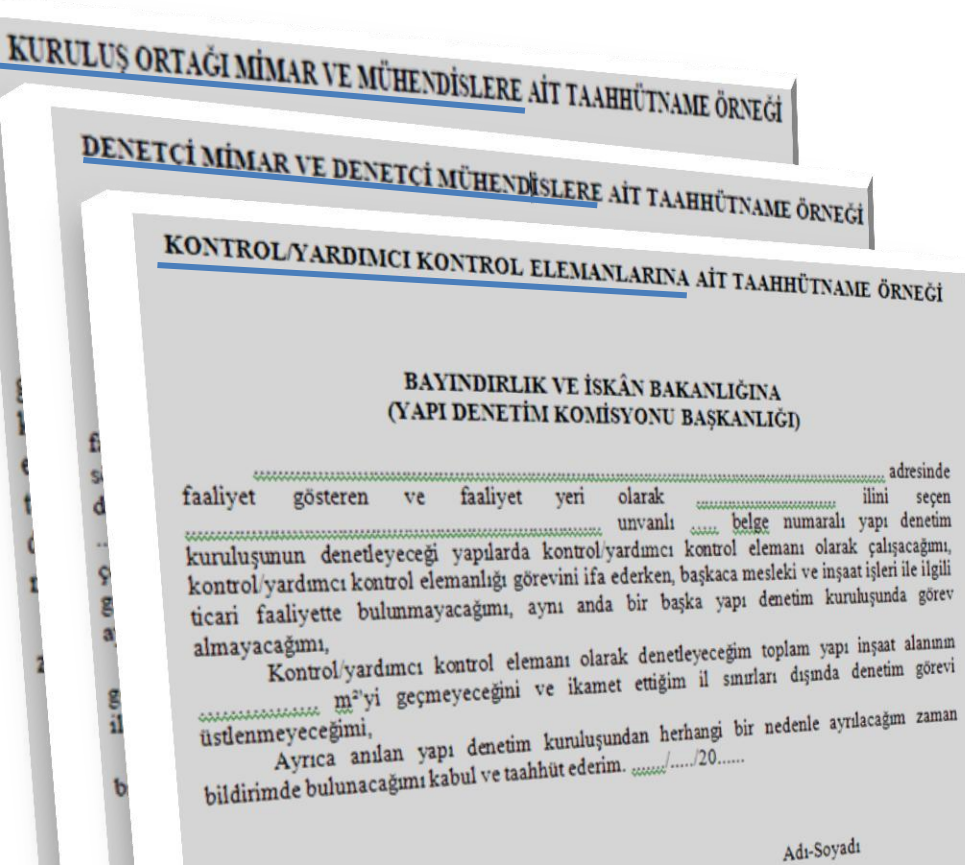


=



Kuruluş
ortağı

Kontrol
Elemanı



Adı-Soyadı

MEVZUAT BİLGİLERİ

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİLLÎ EKİ HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI DENETİM KOMİSYONU BAŞKANLIĞI

ANA SAYFA

KOMİSYON

YAPI DENETİMİ

DUYURULAR

KÜTÜPHANE

İSTATİSTİKLER

BAĞLANTILAR

İLETİŞİM

YAPI DENETİM
SİSTEMİ

YAPI DENETİM
PLATFORMU

Arama

KURULUŞLARININ

DİKKATİNE! Yapı

Denetim Komisyonu
Başkanlığınca Vize,
Hisse Devri ve ...

YAPI DENETİM

RSS 2.0

ATOM 0.3



<http://ydk.yigm.gov.tr>

Yapı Denetim Sistemi Uygulaması Hizmete Açılmıştır

Hızlı, etkin, izlenebilir
Yapı Denetimi

Türkiye'de Özel Sektör Yapı Denetimi



Ayrıntılı haritalar için