

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.MHG.0.12.02.00/ 6404
Konu : Yapı Denetimi Hakkında
Kanunda Değişiklik

12.09.2011

..... VALİLİĞİNE
GENELGE NO: 2011/4

Bakanlığımızın kuruluş, yetki, görev ve sorumlulukları 04.07.2011 tarihli Resmi Gazete de yayımlanan 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile düzenlenmiştir. Ayrıca 17.08.2011 tarihli Resmi Gazete de yayımlanan 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile de gerek 3194 sayılı İmar kanununun 27 nci maddesinde gerekse 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un bazı maddelerinde yeniden düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenlemelere ilişkin bir takım hususların açıklanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

1) 3194 sayılı İmar kanununun 27 inci maddesinde yapılan düzenleme ile *belediye ve mücavir alan sınırı dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmayacaktır.* Ancak bu yapıların etüt ve projelerinin yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması, valilikçe incelenmesi, inşa için muhtarlıktan yazılı izin alınması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu aynı zamanda müellifi olan mimar ve mühendislere ait olup, mevzuata aykırı olmaları halinde müellifler hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 28 inci maddesinin birinci fıkrası ve 42 nci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında işlem tesis edilecektir. Ruhsatsız olarak inşa edilebilecek yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenecektir. Bu yapıların denetimi 3194 sayılı İmar Kanununun 30 uncu maddesi ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda sürdürülecektir.

2) 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 1 inci maddesinde yapılan değişiklikle 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde yer alan kamuya ait yapı ve tesisler ile 27 nci maddesinde yer alan ruhsata tabi olmayan yapılar ve bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılara ek olarak, *belediye ve mücavir alan sınırı dışında kalan köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan iskân dışı alanlarda ve nüfusu 5000'in altında olan belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 m²'yi geçmeyen konut yapıları ve bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatları ile hangi alanda olduğuna bakılmaksızın entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesislerin denetimi* 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı

Söğütözü Mah. 2179. Sokak No:5 Çankaya / ANKARA

Tel. : (0312) 284 66 76 Faks : (0312) 284 47 27

e-posta :yigm@yigm.gov.tr Elektronik Ağ : www.yigm.gov.tr YDK elektronik ağ : <http://ydk.yigm.gov.tr>

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.MHG.0.12.02.00/
Konu : Yapı Denetimi Hakkında
Kanunda Değişiklik

dışında bırakılmış olup, bunlardan kamu yapıları hariç yapı ruhsatı gerektiren yapı ve tesislerin denetim işlemleri uzmanlık konularına uygun olarak İmar Kanununun 28 inci maddesine göre bürosu meslek odasınınca tescilli *mimar ve mühendisler tarafından* gerçekleştirilecektir.

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapı ve tesislerin denetim işlemleri ise 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi kapsamında kamu görevlisi mimar ve mühendislerin sorumluluğunda yürütülmeye devam edilecektir.

Ayrıca İmar Kanununun 28 inci maddesi uyarınca entegre tesis niteliğinde olmayan ruhsata tabi tarım ve hayvancılık yapılarının denetime yönelik fenni mesuliyetinin İl Özel İdarelerinin ve Bakanlığımız taşra teşkilatının mimar ve mühendisleri tarafından da üstlenilebilmesi mümkün olduğundan bu yapılara ilişkin talepler imkanlar ölçüsünde karşılanmaya devam olunacaktır.

3) Yine 4708 sayılı Kanunun 1 inci maddesinde yapılan değişiklikle; Yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen yapılarda geçici yapı müteahhidi yetki belgesi almak, mimar veya mühendis unvanlı şantiye şefi bulundurmak ve yapı müteahhitliğine ilişkin bütün sorumlulukları üstlenmek şartıyla parsel malikinin kendi yapısını inşa edebileceği, parsel malikinin veya hissedarlardan birinin mimar veya mühendis olması halinde ayrıca şantiye şefi aranmayacağı hususu düzenlenmiştir. Bu yeni düzenlemedeki “Toplam inşaat alanı” ifadesinden “ışıklıkları ve yalnız bir bodrum katının alanı hariç, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen tüm katlarının alanının” anlaşılması gerekmektedir.

Kanunda belirtilen bu koşulları sağlayan parsel malikleri 16 Aralık 2010 tarihli ve 27787 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları ile Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmeliğin 5 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “Ancak sadece o yapıım işinde kullanılmak ve beş yıl içinde bir defaya ve tek bir yapıya mahsus olmak üzere, yapı sahibine geçici olarak yetki belgesi numarası verilir” hükmü uyarınca Bakanlığımız Taşra teşkilatlarından alacakları geçici müteahhitlik yetki belgesiyle beş yıl içinde bir kez olmak üzere kendi yapılarını yapabileceklerdir.

4) 4708 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinde yapılan değişikle yapı denetim komisyonu Merkez ve İl Yapı Denetim Komisyonları olarak yeniden düzenlenmiş olup; buna istinaden Valiliğiniz (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından il müdür yardımcısının başkanlığında, en az şube müdürü seviyesinde bir üye ve konu ile ilgili en az lisans mezunu

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.MHG.0.12.02.00/
Konu : Yapı Denetimi Hakkında
Kanunda Değişiklik

teknik personel üç üye olmak üzere toplam beş üyeden teşekkül edecek olan komisyonun üyeleri ile birer yedeklerinin en geç on gün içinde belirlenerek, görevlendirilmek üzere hem yazı hem de elektronik posta veya faks mesajı ile Merkez Yapı Denetim Komisyonuna teklif edilmesi gerekmektedir.

5) Ayrıca yine Kanunun 4 üncü maddesinde “İl Yapı Denetim Komisyonları, yapı denetim kuruluşlarına izin belgesi verilmesi hariç Kanunda belirtilen diğer görevleri yapar.” hususu düzenlenmiş olup, il yapı denetim komisyonları, hizmetin yerinde ve en kısa sürede verilmesi, sorunların yerinde çözümlenmesi, uygulama süreçlerinin uzamaması, ve ileride telafisi imkânsız durumlarla karşı karşıya kalınmaması amacıyla yapı denetim kuruluşlarına izin belgesi verilmesi görevi dışında kalan ceza uygulamaları dahil merkez yapı denetim komisyonunca gerçekleştirilen bütün görevleri yürüteceklerdir. Bu komisyonlara komisyonun gerekli görmesi halinde meslek odalarından ve yapı denetim kuruluşlarından oy hakkı olmaksızın uzman davet edilebilir.

6) Bu nedenle illerde faaliyet gösteren Yapı Denetim Kuruluşlarının ve denetçi mimar ve mühendislerin mevzuata aykırı uygulamaları ile ilgili olarak, daha önce Bakanlığımıza gönderilmiş, ancak Kanun değişikliğinin yürürlük tarihi olan 17/08/2011 tarihine kadar sonuçlandırılmamış olanlar da dâhil inceleme ve denetim sonuçlarına ilişkin evraklar illerde teşekkül ettirilerek İl Yapı Denetim Komisyonları tarafından ivedilikle görüşülerek karara bağlanacaktır. Alınan kararlarda Kanun’un 8 inci maddesine istinaden ceza öngörülmesi halinde, İl Yapı Denetim Komisyonlarının kararları Bakanlığımız web sayfasında yayınlanan formata uygun olarak hazırlanacak ve Bakan Onayı için Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğüne gönderilecektir.

7) Kanunun 5 inci maddesinde, yapı sahibince, yapı denetimi hizmet bedellerinin, önceki uygulamalara göre ruhsatı düzenleyen ilgili idareler adına açılan hesaplar yerine, il muhasebe birimlerinde açılacak emanet nitelikli hesaplara yatırılacağı belirtilmiş olup; Valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü), Defterdarlık Muhasebe Müdürlüğü ve Mal Müdürlükleri nezdinde ivedilikle emanet hesaplarının açtırılması gerekmektedir. Bundan sonra yapılacak uygulamalarda yapı ruhsatını düzenleyen idarelerce tanzim edilerek Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine gönderilen hak ediş raporları tahakkuka bağlanarak, denetim hizmet bedelinin yapı denetim kuruluşlarına ödenmesi sağlanacaktır.

8) Yine Kanunun 5 inci maddesinde yapılan değişiklikle “Yatırılan tutarların % 1’i ruhsatı veren idarenin, % 1’i Bakanlık bünyesinde bulunan döner sermaye işletmesinin hesabına aktarılır” hükmü getirilmiştir. Yapılacak ilk hak ediş ödemesinde yapıya ilişkin toplam denetim hizmet bedelinin %1’inin Bakanlık Döner Sermaye hesabına, %1’inin de ilgili idarelerin açacakları hesaba aktarılması zorunlu olduğundan Valiliklerce (Çevre ve

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.MHG.0.12.02.00/
Konu : Yapı Denetimi Hakkında
Kanunda Değişiklik

Şehircilik İl Müdürlüğü) yazılan yazıya istinaden Defterdarlık Muhasebe Müdürlüğü ve Mal Müdürlükleri tarafından ilgili birimlerin hesaplarına aktarımının yapılması sağlanacaktır.

İl Müdürlüklerimizce hesapların oluşturularak Bakanlığımıza bildirilmesi ve ulusal yapı denetim sistemi üzerinde gerekli revizyonların yapılmasına kadar geçen sürede işlemler mevcut uygulama üzerinden yürütülecek olup, yapı denetim hizmet bedeli 4708 sayılı Yapı denetim Kanununun 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 5 inci maddesine aykırı olmamak koşuluyla taraflar arasında tespit edilecektir.

Yeni düzenlemenin yürürlüğe girdiği 17/08/2011 tarihinden önce yapılan sözleşmelerde hak edişi yapılmış veya yapılmak üzere olan kısımlara ait bedel ve oranların değiştirilmesi söz konusu olmayıp, kalan kısımların yeni düzenlemedeki oranlara göre değiştirilmesi ise ancak taraflar arasındaki sözleşmenin mutabakatla değiştirilmesi ile mümkün olabilecektir.

Ulusal yapı denetim sistemi üzerinde gerekli revizyonlar yapıp sistemde kayıtlı oranlar yeni düzenlemeye göre değiştirilinceye kadar, sistem üzerinde farklı olarak işlenmiş olsa dahi taraflar arasında yapılan sözleşmelerdeki hizmet bedeli ve oranlar uygulanacaktır. Taraflar arasında yapılan sözleşme ile Ulusal yapı denetim sistemindeki miktar ve oranlar arasında farklılık olması halinde ilgili idarelerce sözleşmeye uygun olarak gerekli düzeltmeler yapılacaktır. Gerek ilgili idarelerce gerekse Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince gerekli kontrollerin yapılmasını müteakiben hak edişler ödenecektir.

9)Yapı denetim kuruluşları Bakanlığımızca belirlenen denetim prosedürüne uygun olarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından bir takvim yılı içinde en az iki kez büro ve altı kez şantiye denetimine tabi tutulacaklardır. Şantiye denetimine ait föy şantiye mahallinde, büro denetimine ait föy ise kuruluşun bürosunda doldurulacaktır. Denetlemede dikkat edilecek hususların yer aldığı denetim föyleri, Bakanlığımız web adresinden temin edilecek olup, denetim sonrası düzenlenen bu föyler Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından muhafaza edilecektir. Şantiye ve büro denetimine ilişkin föyler denetleme sonrasında aynı bilgilerle **Bakanlığımız** adresindeki kullanıcı hesabı üzerinden internet ortamında da doldurulacaktır.

Ancak denetimler sonucunda 4708 sayılı Kanunda yer alan görev ve sorumlulukların yerine getirilmediğinin tespiti halinde, konu ile ilgili inceleme raporunun düzenlenerek İl Yapı Denetim Komisyonuna sunulması gerekmektedir.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.MHG.0.12.02.00/
Konu : Yapı Denetimi Hakkında
Kanunda Değişiklik

10) Özel Çevre Koruma Bölgelerinde yer alan köy yerleşik alanlarında ve Bakanlığa yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenleme görevi verilen 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç), (ğ), ve (h) bentleri ile 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında kalan konularda, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri Bakanlığımız taşra teşkilatı olan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince düzenlenecektir.

Uygulamaların yukarıdaki açıklamalarımız doğrultusunda gerçekleştirilmesinin sağlanması için, Genelgenin iliniz dâhilindeki yapı ruhsatı düzenleyen tüm kurumlara, il yapı denetim komisyonlarının asil ve yedek üyelerine, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinde yapı denetimi konusunda görev yapan ilgili personele ve yapı denetim kuruluşlarına, imza karşılığı tebliğ edilmesi hususlarında bilgilerinizi gereğini önemle rica ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

Gereği

Bilgi

81 İl Valiliğine(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
Türkiye Esnaf ve Sanatkârlar Konfederasyonu
Yapı Denetim Kuruluşları Derneği