

F.C.  
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü

Sayı: 84492432 6580  
Konu: Yapı Denetimi

01 AGUSTOS 2013

..... VALİLİĞİNE  
Genelge No:2013/ 23

- İlgi: a) 11.02.2002 tarih ve 1135 sayılı mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Genelgesi.  
b) 11.02.2002 tarih ve 1136 sayılı mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Genelgesi.

Zaman içerisinde gerek 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile ikincil mevzuatında gerek ise uygulamalarda meydana gelen değişiklikler nedeniyle Bakanlığımızın yayınladığı ilgi (a) ve (b) Genelgelerimiz birleştirilerek yeniden düzenlenmiş ve söz konusu genelgelerimizde yer alan hususlara ilişkin aşağıdaki açıklamaların yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

- 1- 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.
- 2- Yapı denetim kuruluşunun, yapı denetimini üstlendiğine dair taahhütname ile "Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi"nde noter tasdiki şartı aranmayacaktır.
- 3- Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 9 uncu maddesi birinci fıkrası uyarınca yapım işini üstlenen gerçek veya tüzel kişilerden Bakanlıkça verilen yetki belge numarası istenecektir.
- 4- Yönetmeliğin 21 inci maddesinde yer alan Hizmet Sözleşmesinin, yönetmelik eki Ek-6'da yer alan Form-4'de belirtilen asgari şartları taşıması gerekmekte olup, ancak mevzuata aykırı olmamak koşuluyla gerekli görülen hükümler eklenebilecektir.
- 5- İmar planı ile belirlenen kattan az yapılmak istenen yapıların denetim hizmet bedeli, yapı ruhsatına bağlanan katlar (bodrum katları dahil) üzerinden hesaplanacaktır.
- 6- Bilindiği üzere Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre esaslı tadilatlar ruhsata tabidir. 4708 sayılı Kanun gereğince de, esaslı tadilatlar; (onarımlar); kat ilavesi, inşaat alanının değiştirilmesi, taşıyıcı sistemin güçlendirilmesi yapının veya bağımsız bölümün karakterinin, kullanım amacının değiştirilmesi vb. gibi taşıyıcı sistemi etkileyen hususlar ve ruhsat eki projeleri değiştiren işlemler ruhsata tabidir.
- 7- 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.

T.C.  
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü

Sayı: 84492432

Konu: Yapı Denetimi

8- Hizmet bedelinin ilk taksiti, yapı sahibince yapı ruhsatı alınmadan önce Defterdarlık Muhasebe Müdürlüğü veya Malmüdürlüklerinde açılan emanet nitelikli hesaba yatırılmak zorundadır.

9- Kanun'un 2 nci maddesi (a) bendi ile Yönetmeliğin 5 inci maddesi ikinci fıkrası (e) bendi hükümleri uyarınca, ilgili idarelerce istisnasız tüm yapılarda, "Zemin ve Temel Etüt Raporunun hazırlanmasına İlişkin Esaslar"a uygun olarak hazırlanmış zemin etüt raporu istenecektir.

10- Yapı denetim kuruluşları ve denetim elemanları 4708 sayılı Kanun'un 2 nci maddesinde ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 5 nci ve 6 ncı maddesindeki görevlerini titizlikle yerine getirmelidir.

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

Dağıtım:  
81 İl Valiliği  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)