

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

Sayı: 84492432/6581  
Konu: Yapı Denetimi

01 AGUSTOS 2013

..... VALİLİĞİNE  
Genelge No:2013/24

İlgi: a) 27.12.2006 tarih ve 4161 sayılı mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Genelgesi.  
b) 07.05.2008 tarih ve 1315 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 Bakanlığımızca yayınlanan ilgi (a) ve (b) Genelgelerimiz birleştirilerek yeniden düzenlenmiş ve söz konusu genelgelerimizde yer alan hususlara ilişkin aşağıdaki açıklamaların yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

- 1- Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 3 üncü maddesinde, "*Şantiye Şefi*: Konusuna ve niteliğine göre yapım işlerini yapı müteahhidi adına yöneterek uygulayan, mühendis veya mimar diplomasına sahip teknik personeli," olarak tanımlanmış ve "*Yapı müteahhidi ile şantiye şefinin görev ve sorumlulukları*" başlıklı 9 uncu maddesinde ise söz konusu personelin görev ve sorumlulukları sayılmıştır.
- a) 9 uncu maddenin ikinci fıkrasında yer alan "*Yapım işleri yürütülen şantiyede, mühendis veya mimar diplomasına sahip olmak üzere bir şantiye şefinin bulundurulması mecburidir....*" hükmündeki mühendis ifadesinden elektrik, makine ve inşaat mühendislerinin anlaşılması gerekmektedir.
- b) **Mimarlar ile inşaat, makine ve elektrik mühendisleri toplam 30.000 m<sup>2</sup>; olmak üzere şantiye şefliği üstlenebilir.** İlgili idareler tarafından bu görev verilirken, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 3 üncü maddesindeki *şantiye şefi* tanımının göz önünde bulundurulması ve görevlendirilecek personelin, yapım işinin gerektirdiği ve imalatın niteliğine uygun meslek grubundan olması gerekmektedir.
- Yapım işinin tek ruhsata bağlı ve 30.000 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olduğu durumlarda, yapının niteliğine uygun meslek grubundan olmak üzere, üzerinde şantiye şefliği görevi bulunmayan bir mimar ya da mühendis görevlendirilecektir. Bu durumdaki bir yapıda şantiye şefi olarak görevlendirilecek personel için toplam m<sup>2</sup> sınırı aranmayacak, ancak söz konusu personel başkaca şantiye şefliği görevi üstlenmeyecektir.
- c) Serbest olarak çalışmakta olan proje müellifi mimar ve mühendisler müteahhit ve şantiye şefi olarak görev üstlenebilirler.
- d) Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin "*Yapı müteahhidi ile şantiye şefinin görev ve sorumlulukları*" başlıklı 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasına ve bu yazı hükümlerine uygun biçimde şantiye şefi görevlendirilen yapılarda, ayrıca teknik eleman bulundurulması müteahhidin tasarrufundadır
- e) Şantiye şefliği görevini yürüten personelin sosyal güvenliği konusunda ise yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerinin öngördüğü şekilde uygulama yapılacaktır.
- f) Şantiye şefi ikamet ettiği il sınırları dışında görev yapamaz. Şantiye şefliğinin üstlenilmesi durumunda, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 9 uncu maddesi ikinci fıkrası gereği imzalanacak hizmet sözleşmesi, ikametgâh il mühaberi, odaya kayıt belgesi örneğinin ilgili yapı denetim kuruluşuna verilmesi gerekmektedir. Yapı ruhsatı başvurusu aşamasında bu belgeler yapı denetim kuruluşları tarafından ilgili idareye teslim edilecektir.

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

Sayı: 84492432/

Konu: Yapı Denetimi

g) 4708 sayılı Kanun kapsamında şantiye şefliği üstlenen personelin m<sup>2</sup> sınırları ve görev yapılan il konularındaki takip Bakanlığımız (Yapı İşleri Genel Müdürlüğü) tarafından Yapı Denetim Sistemi Uygulaması aracılığıyla sağlanacaktır.

2- 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun "Sorumluluklar ve yapılamayacak işler" başlıklı 3 üncü maddesinin son fıkrası ile Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin "Teknik personelin yapı denetim kuruluşunda istihdam esasları" başlıklı 16 ncı maddesinde yer alan hükümler gereği, denetim elemanlarının denetim faaliyeti süresince başkaca mesleki ve inşaat işleriyle ilgili ticari faaliyette bulunmaları söz konusu değildir.

3- Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 3 no.lu ekinde yer alan *Proje Kontrol Formu Örneği (form-1)*, yapı denetim kuruluşları tarafından verilecek proje denetimi hizmetinde referans olmak üzere hazırlanmış olup, bu formun muhtelif kurum ve kuruluşlarca düzenlenmiş değişik örnekleri de bulunmaktadır. Bu form ve içeriğinin "örnek" teşkil etmek üzere hazırlandığı dikkate alınarak, yürürlükteki mevzuat hükümlerindeki kriterlerin göz önüne alınması ve proje kontrollerinin buna göre yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla, Yönetmelik ekinde bulunan bu formun yapı denetim kuruluşlarınca doldurulması zorunlu olmakla birlikte, içeriği ihtiyaca ve günün koşullarına göre şekillendirilebilir. Ayrıca, Yönetmelik ekinde bulunan formların kimler tarafından imzalanacağı hususundaki belirleme, Yönetmelikle verilmiş görev ve sorumluluklar çerçevesinde, yapı denetim kuruluşu tarafından yapılacaktır.

4- Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi ile dördüncü fıkrasının (b) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda, vaziyet planına uygun olarak binanın aplike edilmesi ve zemin etüdü raporunun uygunluğunun onaylanması görevlerinin, ilgili idare nezaratinde olmak üzere, yapı denetim kuruluşunun bünyesinde konusunda uzman teknik elemanın bulunması halinde, hizmet satın alınmaksızın yürütülmesi mümkündür.

5- 4708 sayılı Kanun'un uygulandığı illerde, ruhsat vermeye yetkili idareler tarafından kesinlikle vize uygulaması yapılmayacak, ruhsatın vizeler bölümü imalatın bitim aşamalarına göre, yapı denetim kuruluşunun o imalatın kontrolünden sorumlu denetçileri tarafından imzalanacaktır. İlgili idarenin görevi sadece bu vize işlemlerini yapı denetim kuruluşlarına tamamlamaktır.

6- Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 23 üncü maddesinin beşinci fıkrasında, "Yapı denetim hizmet sözleşmesinin, tek taraflı olarak feshi veya yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşunun karşılıklı anlaşmasıyla feshi durumunda, fesih işlemi, noter ihbarname ile karşı tarafa, ilgili idareye, ilgili Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne dağıtım olarak bildirilmek suretiyle yapılır." şeklinde düzenleme yapılmış olup, Yapı Denetim Sistemi Uygulaması dahilinde işlem yapılmak üzere, ihbarnamelerin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir. Benzer şekilde, Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 6 ncı maddesi gereği yapı denetim kuruluşlarından ayrılmak isteyen denetçi mimar ve denetçi mühendisler ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının bu isteklerini, noter kanalıyla, yalnızca yapı denetim kuruluşu ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine bildirmeleri gerekmektedir. Vefatlar konusundaki bildirim de Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine yapılması yeterlidir. Yukarıda bahsi geçen konularda, Yapı Denetim Sistemi Uygulaması hakkındaki 24.01.2008 tarih ve 153 sayılı Genelgemizde tariflendiği şekilde gerçekleştirilecek işlemlerden Bakanlığımız (Yapı İşleri Genel Müdürlüğü) bilgi sahibi olacaktır. Noter fesihlerinde, fesih ihbarını yapan gerçek ve tüzel kişilerin bu işlemi gerçekleştirmeye yetkili olup olmadığının bilinmesi gereklidir. Bu husus fesih tutanağında Noter şerhiyle teyit edilecektir.

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

Sayı: 84492432/

Konu: Yapı Denetimi

7- Yapı denetim kuruluşu tarafından bir yapının denetimi üstlenilmek üzere, ruhsat başvurusu ekinde verilen bilgi ve belgelerin Bakanlığa doğru olarak bildirildiği, ilgili idaresince Yapı Denetim Sistemi Uygulaması (<http://www.yds.gov.tr>) aracılığıyla teyit edilecektir.

8- Yapı ruhsatı verme yetkisine haiz idarelerin, yapı denetim kuruluşlarının ve diğer şahısların, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un uygulanmasıyla ilgili tüm yazılı başvurularını, Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yapmaları gerekmektedir. Yapılan başvuruların Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hızla cevaplandırabilmesi amacıyla, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından, Yapı Denetimi Çalışma Birimlerinde görevli personelin bilgilendirilmesi başta olmak üzere, gereken tüm tedbirler alınacaktır.

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.

Erdogan BAYRAKTAR  
Bakan

Eki:

Noter Fesihnamesi Örneği.

Dağıtım:

81 İl Valiliği

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

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

Sayı: 84492432/  
Konu: Yapı Denetimi

**NOTER İHBARNAMESİ ÖRNEĞİ**  
..... NOTERLİĞİ  
**FESİH İHBARNAMESİ**

**FESHİ İHBAR EDEN :**  
Adres :

**MUHATAP :**  
Adres :

**GEREĞİ İÇİN :** ..... VALİLİĞİNE  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

**: İLGİLİ İDARESİNE**

.... Dosya Numaralı ..... Yapı Denetim Firması ile  
..... Yapı Sahibi olarak aramızda akdedilen ..... tarihli Yapı Denetim Hizmet  
Sözleşmesi gereği Yapı Sahibine ait ..... İli ..... İlçesi ..... Mahallesinde kain  
tapunun ..... pafta ..... ada ..... parsel sayısında kayıtlı arsa üzerine yapılacak  
..... m<sup>2</sup> inşaat alanı bulunan ..... Numaralı YİBF (Yapıya İlişkin Bilgi Formu)'ye  
ait yapının.....(\*) Yapı Denetim Sözleşmesini fesih ettiğimizi ihtaren bildiririz.

**Feshi ihbar eden**

.....

**NOTER ŞERHİ:**

.....  
.....  
.....

**NOT:**

- 1- Noter şerhinde ihbar eden kişinin feshi yapmaya yetkili olduğu belirtilecektir.
- 2- Yapı sahibi veya Yapı Denetim Şirketi tarafından fesih yapılması halinde muhatap ikisinden biridir. Hangi taraf noter ihbarnamesi çekerse karşı taraf muhatap olmaktadır.
- 3- (\*) Feshi ihbar edenin ihbarı niçin yapıldığı yazılacaktır