

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

Sayı : 84492432  
Konu : Yapı Denetimi

6586

07 AGUSTOS 2013

..... VALİLİĞİNE  
Genelge No:2013/26

- İlgi: a) 25.07.2003 tarih ve 17664 sayılı mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Genelgesi.  
b) 09.07.2002 tarih ve 11575 sayılı mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Genelgesi.  
c) 21.11.2003 tarih ve 11954 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), (b) ve (c) Genelgelerimiz birleştirilerek yeniden düzenlenmiş ve söz konusu genelgelerimizde yer alan hususlara ilişkin aşağıdaki açıklamaların yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

1-İlgili idareler tarafından, yargıya intikal eden mevzuata aykırı yapılar hakkındaki yargı kararlarının ivedilikle uygulanması zorunlu olup, münferit olarak sadece hakkında yargı kararı bulunan yapılar ile diğer mevzuata aykırı yapılara yasallık kazandırmaya yönelik şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı imar planı değişikliği ve benzeri girişimlerde bulunulmayacaktır.

2-İmar planına, imar mevzuatı kapsamındaki bütün yönetmeliklere, standartlara, teknik şartnamelere, bilimsel ve teknik kurallara aykırı yapılar mevzuata uygun mütalaa edilerek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeyecektir.

3- Güçlendirme, değiştirme, ilave kat ve benzerleri gibi yeniden yapı ruhsatı almayı gerektiren yapım işlerinde yapı yaklaşık maliyeti, proje müellifince hazırlanan ve ilgili idarenin onayladığı keşif (yapı güvenliğinin incelenmesine (Deney, Test, Tahkik, Proje kontrolü, gibi) esas inceleme keşif bedeli dahil) bedelidir.

Esaslı tadilat ve güçlendirme v.s. gibi keşif tanzim edilerek gerçekleştirilen işlemlerin alan hesabı, yapının toplam bedeli ve toplam alanının esaslı tadilat ve/veya güçlendirme gibi iş için tanzim edilen keşfin orantısı (entorpolesi) yoluyla tespit edilecektir. Toplam maliyet bulunan alana bölünmek suretiyle m<sup>2</sup> birim maliyet belirlenecektir.

4-Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinde belirlenen hizmet süresi, mal sahibinin müteahhit ile yaptığı yapım sözleşmesinde belirlenen süreden az olamaz.

5- Bazı idarelerin, yapı denetim kuruluşlarının hakedişlerini ödemek için bir sonraki taksitin yatırılmasını ön koşul olarak ileri sürdükleri tespit edilmiştir. Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 28 inci maddesinde, yapı denetim kuruluşlarına hakediş ödenmesine ilişkin esaslar belirtilmiştir. Yönetmelikteki hakediş ödemesine ilişkin esaslar gereği, mevcut hakedişin ilgili idaresince yapı sahibinin bir sonraki hizmet bedeli taksitini yatırması şartı aranmaksızın ödenmesi gerekmektedir.

Yapı denetim kuruluşlarının hakediş evraklarını teslim etmesi ilgili idarelere karşı ihbar niteliğinde olup, sonraki taksitin yatırılmaması sonucunda yapı tatil tutanağı tanzim edilmesi ilgili idarelerin sorumluluğundadır.

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

Sayı : 84492432  
Konu : Yapı Denetimi

6- Öngörülen yapım süresi uzadığı takdirde, uzayan süreden kaynaklanan ilave hizmet bedeli ve/veya ruhsat alınarak yapımına başlanılan veya başlanılmayan ancak denetim süresi ertesi yıla geçen yapıların, uygulama yılına ait denetim hizmet bedellerine ilişkin, fiyat farkları mal sahibi tarafından yapı denetim hesabına yatırılacaktır.

7- Kalıcı afet konutlarının denetimi 4708 Sayılı Kanun hükümlerine tabi değildir.

8- Yapım ve denetim süresi ertesi yıla geçen işlerde, yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi tarafından yıl sonu itibarı ile Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği ek-23'de gösterilen form-21'e uygun bir seviye tespit tutanağı tanzim edilir, yapı bölümünün kısmi oranı belirlenir ve söz konusu tutanak ilgili idarenin onayına sunulur. Ancak, bu oranın belirlenmesi sırasında taraflar arasında ihtilaf olması hâlinde, ilgili idareye müracaat edilerek, seviye tespiti yapılması talep edilir ve belirlenen bu oran üzerinden yapı denetim kuruluşuna ödemedede bulunularak, yıl sonu itibarı ile hesap kesilir.

9-Toplam inşaat alanı bin m<sup>2</sup>'yi (dâhil) geçmeyen yapıların denetim hizmeti bedelinin, yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına defaten yatırılması esas olup, Toplam inşaat alanı bin m<sup>2</sup>'nin üzerindeki yapıların yapı denetimi hizmet bedelleri, yapı sahibinin tercihinə göre, defaten veya Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 27 nci maddesinde gösterilen taksitler halinde veya kısmi taksitler halinde hesaba yatırılır.

10- Yapı denetim kuruluşları, denetim işlerine ait hakedişlerin tahakkuka bağlandığı tarihte yapı sahipleri adına düzenleyecekleri faturanın bir örneğini ilgili idareye verir.

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)