

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

Sayı :84492432- 97166  
Konu :Yönetmelik değişikliği ve  
Tebliğ hk.

24.06.2019

**GENELGE**  
**(2019/007)**

İlgi : a) 29/12/2018 tarih ve 30640 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik.  
b) 29/12/2018 tarih ve 30640 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yapı Sahipleri ile Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğ.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bazı hükümlerinde 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile değişikliğe gidilmiş ve söz konusu değişiklikler gereği ilgi (a) Yönetmelik değişikliği ve ilgi (b) Tebliğ 1/1/2019 tarihinden itibaren yürürlüğe konulmuştur.

Bununla birlikte; 18.03.2018 tarih ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak 1/1/2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar’a göre hazırlanan, www.yds.gov.tr web adresinde de yayımlanan ve ekte yer alan **risk bazlı denetime yönelik** rehber tabloların öncelikle statik proje kontrollerinde dikkate alınması ayrıca yapım aşamasında bu projelere uygun imalatın gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğinin kontrolü hususlarında gerekli hassasiyetin gözetilmesi önem arz etmektedir. (EK-1)

Bütün bu düzenlemelere ilişkin olarak uygulamada birlikteliğin sağlanması ve ayrıca yapı denetim sisteminde yaşanan bazı sıkıntıların giderilmesi için aşağıdaki hususlara dikkat çekilmesine ve açıklamaların yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

1) 1/8/2013 tarih ve 6587 sayı, 2013/27 nolu Genelgemizin 1 inci maddesinde yapı ruhsatı alınması aşamasında imar mevzuatı gereğince idareye verilmesi gereken belgelere ek olarak yapı denetim mevzuatı açısından sunulması gereken belgeler açık bir şekilde belirtilmiş olup, ilgili idarelerce bunların dışında başkaca belgeler talep edilmemeli ve mevzuat dışı uygulamalara gidilmemelidir.

2) Valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) denetim elemanlarının yapı denetim kuruluşlarında işe başlamaları esnasında daha önce istenen evraklara ek olarak;

a) Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin ikinci fıkrasında ilgi (a) Yönetmelik ile yapılan düzenleme gereği söz konusu kişilerin şantiyede iş görebileceklerine ilişkin sağlık raporunu da istenecektir,

b) Yerleşim yeri adreslerinin (sürekli kalma niyetiyle oturlan yer) Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin üçüncü fıkrasına uygunluğu kontrol edilecektir.

3) Yapı denetim kuruluşlarından belgesinin vize süresinin sona ermesini müteakip 90 takvim günü içerisinde belgesini vize ettirmeyenlerin belgesi Bakanlıkça geçici olarak geri alınacaktır.

İlgi (a) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce belgesi vizesiz duruma düşen yapı denetim kuruluşlarının ise, 1/1/2019 tarihi itibariyle 90 takvim günü içinde vizesini yaptırmamaları halinde izin belgeleri geçici olarak geri alınacaktır.

4) Yapı denetim izin belgesi geçici olarak geri alınan yapı denetim kuruluşu, belgesinin geri alındığı tarihten itibaren 180 takvim günü içerisinde eksikliklerini tamamlayarak belgesini talep etmezse Bakanlıkça o il için belge almak üzere başvuruda bulunan kuruluşlara dair yapılan sıralamanın sonuna yerleştirilir.

İlgi (a) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce belgesi geçici olarak geri alınan yapı denetim kuruluşları ise, 1/1/2019 tarihi itibariyle 180 takvim günü içerisinde eksikliklerini tamamlayarak yapı denetim izin belgesini talep etmemesi halinde Bakanlıkça o il için belge almak üzere başvuruda bulunan kuruluşlara dair yapılan sıralamanın sonuna yerleştirilir.

a) İzin belgesi vizesini yaptırmadığı için belgesi geçici olarak geri alınan kuruluşların, 180 takvim günü içinde Valiliklerince (Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü) kuruluşun izin belgesinin vize edilmesine ilişkin tüm şartları sağladığının yazılı olarak bildirilmesi akabinde belgeleri Bakanlıkça iade edilir.

b) Çekirdek personel eksikliği nedeni ile belgesi geçici olarak geri alınan kuruluşların, 180 takvim günü içinde çekirdek personelini tamamlayarak, Valiliklerince (Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü) kuruluşun faaliyet gösterdiği bürosunun, Yönetmeliğin 12'nci maddesinin beşinci ve altıncı fıkralarında belirtilen şartları sağladığının yazılı olarak bildirilmesi akabinde belgeleri Bakanlıkça iade edilir.

5) 4708 sayılı Kanun kapsamında kalan yapılarda 1/1/2019 tarihinden itibaren Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde yapılan düzenleme uyarınca teknik öğretmen ve tekniker diplomasına sahip teknik elemanlar da ilgili Mevzuat ile belirlenen sınırlamalar içerisinde şantiye şefliği üstlenebilecektir.

Şantiye şefliğinin üstlenilmesi durumunda Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği ekinde yer alan hizmet sözleşmesini, mühendis ve mimar olanların oda kayıt belgesini, teknik öğretmen ve teknikerlerin ise diploma veya diploma yerine geçen belgenin, ilgili idare tarafından tasdikli suretini veya e-devlet üzerinden alınan bir örneğini ilgili yapı denetim kuruluşuna vermesi gerekmektedir. Yapı ruhsatı başvurusu aşamasında bu belgeler yapı denetim kuruluşları tarafından ilgili idareye sunulacaktır.

Ayrıca ilgili idarelerce şantiye şefliği görevi 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.

6) 1/1/2019 tarihinden itibaren imzalanan yapı denetimi hizmet sözleşmelerinin feshinde Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 21 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları hükümlerine uygun hareket edilecek olup, dolayısı ile 1/1/2019 tarihinden önce imzalanan yapı denetimi hizmet sözleşmelerinin feshi aşamasında bahse konu hükümler aranmayacaktır.

İlgili idareler, 1/1/2019 tarihinden itibaren imzalanan yapı denetimi hizmet sözleşmelerine dair fesih ihbarnamelerinin Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 21 inci maddenin üçüncü fıkrasının (a), (b), (c), (ç), (d), (e) ve (f) bentlerindeki gerekçeleri içermesi halinde, ihbarnameye

muttali olmalarını müteakip beş iş günü içinde bu gerekçeyi teyit ve sözleşmenin feshinin yapı denetim kuruluşunun kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığını Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bildirmekle yükümlüdür.

Bu durumlarda ilgili idarelerce gönderilen bildirimlerde gerekçenin teyit edilmesi ve kusurun kimden kaynaklandığına dair değerlendirmeye yer verilmesi halinde fesih işlemleri Valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gerçekleştirilecektir.

7) 4708 sayılı Kanununun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca yapı denetim hizmet bedeli hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyetinin %1,5'i olarak belirlenmiş, hizmet bedeli oranının yapım süresi iki yılı aşan her yıl için %5 arttırılacağı, azalan her yıl için %5 azaltılacağı düzenlenmiştir. Bu kapsamda;

a) Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilen yapının bitirilmesi için öngörülen süre herhangi bir sebeple uzadığı takdirde uzayan sürenin her yılı için bu maddede belirtilen hizmet oranlarına göre işin kalan kısmını kapsayacak şekilde ilave hizmet bedeli ödenir. Sözleşmede öngörülen yapım süresi herhangi bir nedenle kısaldığı takdirde, işin tamamı üzerinden, kısılan sürenin her yılı için bu maddede belirtilen hizmet oranları %5 azaltılarak ödenir.

b) Yapı denetim hizmet sözleşmesinde yer alan hizmet bedeli oranları aşağıdaki tabloya uygun şekilde alınacaktır.

<b>Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar Cetveli</b>	
Yapının Bitirilmesi İçin Öngörülen Süre	Hizmet Bedeli Oranı (%)
1 yıl	1.43
2 yıl	1.50
3 yıl	1,58
4 yıl	1.65
5 yıl	1.74

8) 1/1/2019 tarihinden önce yapı denetim kuruluşlarında çalışmaya başlayan denetim elemanları 1/1/2019 tarihi itibariyle üç ay içinde yerleşim adreslerini Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin Geçici-13 üncü maddesine uygun hale getirmeleri gerekmekte, aksi halde denetim faaliyeti yürütmelerine izin verilmeyecektir.

9) Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 27 nci maddesinde yapılan düzenleme kapsamında toplam yapı inşaat alanı üç bin m<sup>2</sup>'yi (dahil) geçmeyen yapıların denetim hizmet bedellerinin yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına defaten yatırılması gerekmektedir.

Toplam yapı inşaat alanı üç bin m<sup>2</sup>'nin üzerindeki yapıların yapı denetim hizmet bedelleri ise yapı sahibinin tercihinin göre defaten veya taksitler veya kısmi taksitler halinde yatırılabilir.

10) İlgili (b) Tebliğin 5 inci maddesi ile, Kanun kapsamında yapılacak yapının Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliğinin 26 inci maddesi uyarınca belirlenen grubu, toplam yapı inşaat alanı, yapı inşaat alanı ve adres bilgilerinin elektronik ortama yapı sahibinin, yapının etüt

ve projelerini hazırlaması için anlaştığı proje müelliflerinden Bakanlıkça belirlenen proje müellifi tarafından sisteme girileceği belirlenmiştir.

Bu aşamada yapı sahibi tarafından, yapının bitirilmesi için öngörülen süreye ve gerçek kişi ise T.C. kimlik numarasına, tüzel kişi ise vergi kimlik numarasına, iletişim bilgilerine yer veren dilekçe ve ekinde yapı sahibi veya kanuni vekili olduğunu gösteren belgeler proje müellifine iletilecektir.

Hisseli yerlerde ise dilekçede en büyük hissedarın (eşitlik halinde herhangi birinin), gerçek kişi ise T.C. kimlik numarası, tüzel kişi ise vergi kimlik numarası belirtilecektir.

Yapı sahibi bilgileri ile iletişim bilgileri, yapının bitirilmesi için öngörülen süre ve yapının adres bilgileri çerçevesinde yapının ada ve parsel bilgileri ile ilgili idare bilgileri müellif tarafından (ruhsat başvurusuna esas bilgilerin eksiksiz olması koşulu ile) elektronik ortama kaydedilecektir.

İlgi (b) Tebliğin 6 ncı maddesi kapsamında proje müellifince, elektronik ortama girdiği bilgilere esas proje ile bu projeye altlık teşkil eden belgeler, gereken hallerde Tebliğin 4 üncü maddesinin ikinci veya üçüncü fıkrası uyarınca yürütülen çalışmalara dair evraklar ve yapı sahibinin dilekçesi ve ekleri ilgili idareye iletilecektir.

Bu bağlamda; yukarıda belirtilen belgelerden eksiksiz olarak yapılan başvurulara istinaden, proje müellifi tarafından elektronik ortama girilen bilgiler, ilgili idarelerce mevzuat ve belgeler doğrultusunda kontrol edilerek ve varsa düzeltmeler yapılarak en fazla 7 iş günü içinde elektronik ortamda onay verilecektir.

**11)** İlgi (b) Tebliğin 6 ncı maddesi doğrultusunda, yapı denetimi hizmet sözleşmesi fesihli ve kısmi bitmiş işlerde yapı sahibi tarafından, yeni bir yapı denetim kuruluşu ile işlemlere devam edilmesinin istenilmesi halinde, yapının bitirilmesi için öngörülen süreye ve gerçek kişi ise T.C. kimlik numarasına, tüzel kişi ise vergi kimlik numarasına, iletişim bilgilerine yer veren dilekçe ve ekinde yapı sahibi veya kanuni vekili olduğunu gösteren belgeler ile ilgili idareye başvurulacaktır.

Hisseli yerlerde ise dilekçede en büyük hissedarın (eşitlik halinde herhangi birinin), gerçek kişi ise T.C. kimlik numarası, tüzel kişi ise vergi kimlik numarası belirtilecektir.

Bahse konu başvuruya konu olan yapının, Yapı inşaat alanı, toplam yapı inşaat alanı, yapının özellikleri, grubu, ada, pafta ve parsel gibi bilgilerinde değişiklik yapılmasının gerekmesi halinde ilgili idarelerce bu değişikliklerin teyidinde ihtiyaç duyulan ve idarece talep edilen belgeler yapı sahibi tarafından dilekçe ekinde ayrıca sunulur.

İlgili idarelerce eksiksiz başvurular 7 iş günü içinde incelenerek varsa gerekli düzeltmeler yapılarak elektronik ortamda onay verilir.

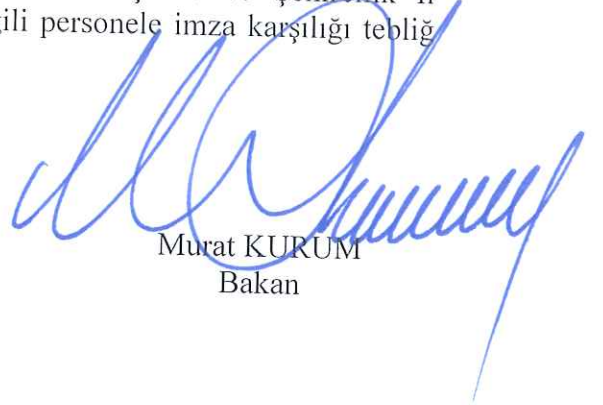
**12)** İlgi (b) Tebliğin 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (a) ve (b) bentleri 1/1/2019 tarihinde sonra Bakanlığımızdan izin belgesi alan yapı denetim kuruluşlarını kapsamakta olup, 1/1/2019 tarihinden önce Bakanlığımızdan izin belgesi alan ancak Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 12 ncı ve 16 ncı maddeleri kapsamında izin belgeleri geçici olarak geri alınan kuruluşların belgesinin Bakanlığımızca geri verilmesi ve başkaca engel durumlarının olmaması

halinde bu kuruluşlar sıralamaya alınırken Tebliğin bahsi geçen hükümleri kapsamında değerlendirilmez.

13) Kazanılmış hakların korunması hususu da gözetilerek Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin Geçici 3 üncü maddesiyle 1/1/2019 tarihinden önce imzalanan yapı denetimi hizmet sözleşmelerinin geçerli olduğu ve işlemlere sözleşme hükümlerine göre devam edileceği belirlenmiş olup, bu kapsamda söz konusu işlerde hakediş bedelleri hesaplanırken Bakanlığımız tarafından yayımlanmakta olan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de yer alan birim maliyetler dikkate alınacaktır.

14) 1/8/2013 tarih ve 6581 sayılı Genelgenin 1 inci maddesi 2/6/2019 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılmıştır.

Uygulamaların yukarıdaki açıklamalarımız doğrultusunda gerçekleştirilmesinin sağlanması, herhangi bir aksamaya meydan verilmemesi ve hassasiyetle uyulması için, Genelgenin iliniz dâhilindeki yapı ruhsatı düzenleyen tüm kurumlara, Bakanlığımızdan izin belgesi alan yapı denetim kuruluşlarına, proje müelliflerine ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinde yapı denetimi konusunda görev yapan ilgili personele imza karşılığı tebliğ edilmesi ve hususlarında gereğini önemle rica ederim.



Murat KURUM  
Bakan

Dağıtım :

81 İl Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

**EK-1 RİSK BAZLI DENETİMDE BİNALARIN KULLANIM AMACI, YÜKSEKLİK, ZEMİN DURUMU DİKKATE ALINARAK DEPREM HESABINDA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN RİSK SINIFLANDIRMASINA İLİŞKİN TABLOLAR**



**Tablo 1 – Bina Kullanım Sınıfları ve Bina Önem Katsayıları**

Bina Kullanım Sınıfı	Binanın Kullanım Amacı	Bina Önem Katsayısı (I)
BKS = 1	<p>Deprem sonrası kullanımı gereken binalar, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu binalar, değerli eşyanın saklandığı binalar ve tehlikeli maddede içeren binalar</p> <p>a) Deprem sonrasında hemen kullanılması gerekli binalar (Hastaneler, dispanserler, sağlık ocakları, itfaiye bina ve tesisleri, PTT ve diğer haberleşme tesisleri, ulaşım istasyonları ve terminalleri, enerji üretim ve dağıtım tesisleri, vilayet, kaymakamlık ve belediye yönetim binaları, ilk yardım ve afet planlama istasyonları)</p> <p>b) Okullar, diğer eğitim bina ve tesisleri, yurt ve yatakhaneler, askeri kışlalar, cezaevleri, vb.</p> <p>c) Müzeler</p> <p>d) Toksik, patlayıcı, parlayıcı, vb. özellikleri olan maddelerin bulunduğu veya depolandığı binalar</p>	1.5
BKS 2 =	<p><b>İnsanların kısa süreli ve yoğun olarak bulunduğu binalar</b></p> <p>Alışveriş merkezleri, spor tesisleri, sinema, tiyatro, konser salonları, ibadethaneler, vb.</p>	1.2
BKS 3 =	<p><b>Diğer binalar</b></p> <p>BKS=1 ve BKS=2 için verilen tanımlara girmeyen diğer binalar (Konutlar, işyerleri, oteller, bina türü endüstri yapıları, vb.)</p>	1.0

**Tablo 2 – Deprem Tasarım Sınıfları (DTS)**

DD-2 Deprem Yer Hareketi Düzeyinde Kısa Periyot Tasarım Spektral İvme Katsayısı ( $S_{DS}$ )	Bina Kullanım Sınıfı	
	BKS =1	BKS = 2, 3
$S_{DS} < 0.33$	DTS = 4a	DTS = 4
$0.33 \leq SDS < 0.50$	DTS = 3a	DTS = 3
$0.50 \leq SDS < 0.75$	DTS = 2a	DTS = 2
$0.75 \leq S_{DS}$	DTS = 1a	DTS = 1

**Tablo 3 – Bina Yükseklik Sınıfları ve Deprem Tasarım Sınıflarına Göre Tanımlanan Bina Yükseklik Aralıkları**

Bina Yükseklik Sınıfı	Bina Yükseklik Sınıfları ve Deprem Tasarım Sınıflarına Göre Tanımlanan Bina Yükseklik Aralıkları [m]		
	DTS = 1, 1a, 2, 2a	DTS = 3, 3a	DTS = 4, 4a
BYS = 1	$H_N > 70$	$H_N > 91$	$H_N > 105$
BYS = 2	$56 < H_N \leq 70$	$70 < H_N \leq 91$	$91 < H_N \leq 105$
BYS = 3	$42 < H_N \leq 56$	$56 < H_N \leq 70$	$56 < H_N \leq 91$
BYS = 4	$28 < H_N \leq 42$	$42 < H_N \leq 56$	$42 < H_N \leq 56$
BYS = 5	$17.5 < H_N \leq 28$	$28 < H_N \leq 42$	$28 < H_N \leq 42$
BYS = 6	$10.5 < H_N \leq 17.5$	$17.5 < H_N \leq 28$	$17.5 < H_N \leq 28$
BYS = 7	$7 < H_N \leq 10.5$	$10.5 < H_N \leq 17.5$	$10.5 < H_N \leq 17.5$
BYS = 8	$H_N \leq 7$	$H_N \leq 7$	$H_N \leq 10.5$

**Tablo 4 - Deprem Tasarım Sınıflarına Göre Yeni Yapılacak veya Mevcut Binalar İçin Performans Hedefleri ve Uygulanacak Değerlendirme/Tasarım Yaklaşımları**

(a) Yeni Yapılacak Yerinde Dökme Betonarme, Önüretimli Betonarme ve Çelik Binalar (Yüksek Binalar Dışında –  $BYS \geq 2$ )

Deprem Yer H. Düzeyi	DTS = 1, 1a <sup>(1)</sup> , 2, 2a <sup>(1)</sup> , 3, 3a, 4, 4a		DTS = 1a <sup>(2)</sup> , 2a <sup>(2)</sup>	
	Normal Performans Hedefi	Değerlendirme/Tasarım Yaklaşımı	İleri Performans Hedefi	Değerlendirme/Tasarım Yaklaşımı
DD-3	—	—	SH	ŞGDT
DD-2	KH	DGT <sup>(3,4)</sup>	KH	DGT <sup>(3,4)</sup>
DD-1	—	—	KH	ŞGDT

(b) Yeni Yapılacak veya Mevcut Yüksek Binalar (  $BYS 1 =$  )

Deprem Yer H. Düzeyi	DTS = 1, 2, 3, 3a, 4, 4a		DTS = 1a, 2a	
	Normal Performans Hedefi	Değerlendirme/Tasarım Yaklaşımı	İleri Performans Hedefi	Değerlendirme/Tasarım Yaklaşımı
DD-4	KK	DGT	—	—
DD-3	—	—	SH	ŞGDT
DD-2	KH	DGT <sup>(3)</sup>	KH	DGT <sup>(3,4)</sup>
DD-1	GÖ	ŞGDT	KH	ŞGDT

(c) Mevcut Yerinde Dökme Betonarme, Önüretimli Betonarme ve Çelik Binalar (Yüksek Binalar Dışında –  $BYS \geq 2$ )

Deprem Yer H. Düzeyi	DTS = 1, 2, 3, 3a, 4, 4a		DTS = 1a, 2a	
	Normal Performans Hedefi	Değerlendirme/Tasarım Yaklaşımı	İleri Performans Hedefi	Değerlendirme/Tasarım Yaklaşımı
DD-3	—	—	SH	ŞGDT
DD-2	KH	ŞGDT	—	—
DD-1	—	—	KH	ŞGDT