

**T.C.**  
**BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI**  
Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı  
**ANKARA**

**SAYI:** B.09.YDK.0-00.00.00/6-7234

**KONU:** Yapı Denetimi

20 Mayıs 2002

..... **VALİLİĞİNE**

13 Ağustos 2001 tarihinden itibaren yürürlüğe giren, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un uygulamasında meydana gelen tereddütlerin giderilmesi için aşağıdaki açıklamalara ihtiyaç duyulmuştur.

1-Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde başlamayan veya başlayıp ta 5 yıl içinde ruhsatı yenilenmeyen ve ruhsatsız duruma düşen yapılar için 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu Hükümlerine göre yeniden ruhsat alınması, gerekmektedir.

2-Beş yıllık ruhsat süresi içinde İmar mevzuatının öngördüğü kat ilavesi, inşaat alanının değiştirilmesi, taşıyıcı sistemin güçlendirilmesi, yapının bağımsız bölümlerinin karakterini veya kullanım amacını değiştirme gibi durumda (Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde inşaatına başlanmayıp ruhsatsız duruma düşen yapılar hariç) her türlü ruhsat yenileme işlemlerinin yapı ruhsatının alındığı tarihteki mevzuat hükümlerine göre yürütülmesi gerekmektedir. Ancak yapı sahibinin talebi halinde 4708 sayılı yasa hükümleri uygulanabilir.

3-Beş yıllık ruhsat müddeti geçmiş ve ruhsatı yenilenmemiş yapılarda yapılması istenilen esaslı tadilatlar için yeni ruhsat alınması ve ruhsat işlemlerinin 4708 sayılı Yapı denetim hükümlerine göre yürütülecektir.

4-Beş yıllık ruhsat müddeti içinde bitirilmiş, yapı kullanma izin belgesi alınmamış yapılarda, Yapı sahibinin müracaatı üzerine, ilgili idarece gerekli tespitler yapılarak yapının, ruhsat süresi içinde bitirildiğinin, ruhsat ve eklerine uygun olduğunun ve kullanılmasında fen bakımdan mahzur görülmediğinin belirtilmesi halinde 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümlerine göre yapı kullanma izin belgesi verilebileceği;

Yapılan tespitler sonucunda, yapının ruhsat müddeti içinde bitirilmediği veya bitirildiği halde ruhsat ve eklerine uygun olmadığı ve kullanılmasında da fen bakımdan mahzur görüldüğünün belirlenmesi halinde yeni ruhsat alınması ve ruhsat işlemlerinin 4708 sayılı Yapı Denetimi hakkında da Kanun hükümlerine göre yürütülerek, yapının bitirilip kullanma izni alınması gerekmektedir.

Çok bloklu olup da tamamı bitirilmiş bloklar içinde bu madde hükümleri uygulanacaktır.

5-3194 sayılı İmar Kanununa göre ruhsat almış ancak ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapılara öncelikle bu Kanununun 32 ve 42. Maddelerine göre işlem tesis edilmesi, ruhsat

süresi dolmamış ise fenni mesullere de İmar Kanununun 42 ve 6235 sayılı Kanunun cezai işlemlerinin uygulaması ve ruhsat işlemlerinin 3194 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde sürdürülmesi, ruhsat süresi dolmuş ise fenni mesullerine imar kanununun 42 ve 6235 sayılı kanun kapsamında cezai işlem tesis edilerek yapı denetiminin 4708 sayılı kanuna uygun olarak yürütülmesi ve yapıya yeniden ruhsat düzenlenmesi gerekmektedir.

6-4708 sayılı Yapı denetim kanunu gereğince denetime tabi yapılarda esaslı tadilat (onarımdan) kat ilavesi, inşaat alanının değiştirilmesi, taşıyıcı sistemi güçlendirme, yapının veya bağımsız bölümünün karakterini, kullanım amacını değiştiren düzenlemeler anlaşılacağı 12.02.2002 tarih, 4-1135 sayılı genelgemizde açıklanmış olup, bu imalatlar dışında kalan imalatlar ruhsata tabi olmayan işler kapsamında değerlendirilecektir.

7-Yapı denetim kuruluşlarının kendi sorumlulukları altında inşasına başlanan yeni yapılardaki denetim sorumluluğu ve/veya 3194 sayılı İmar Kanunu gereği gerekli prosedür eksikliği nedeniyle, yeniden ruhsata bağlanılarak denetimi üstlenilen yapının, daha önce inşa edilmiş bölümlerini de kapsadığından, bu tür yapılarda her türlü incelemenin; gerekli tüm test ve deneylerin yapılarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir. İlgili idarelerde; denetimlerin titizlikle yapılması konusunda takipçi olmak zorundadır.

8-Esaslı tadilat ve güçlendirme v.s. gibi keşif tanzim edilerek gerçekleştirilen işlemlerin de alan hesabı, yapının toplam bedeli ve toplam alanının esaslı tadilat ve/veya güçlendirme gibi iş için tanzim edilen keşfin oranı (entorpolesi) yoluyla tespit edilecektir.

9-Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği ve bu birliğe bağlı Mimarlık ve Mühendislik meslek odaları; gerek iç yönetmelik çalışmalarında ve gerekse mimarlık ve mühendislik hizmetlerinin yürütülmesinde üyelerini uygulamaya yönelik talimatlandırmada, kanunlara ve bu kanunlara ilişkin çıkarılan yönetmeliklere ve bunların uygulanmasına yardımcı olmak üzere Bakanlıklarca yayımlanan genelgelere uymak zorundadırlar.

Bu kapsamda gerek 4708 sayılı “Yapı Denetim Hakkında Kanun” ve kanuna ilişkin çıkarılan “Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği” ile genelgelere aykırı işlemlere ve başka kurallar koymaya tevessül edilmemesi hususunda gerekli hassasiyeti göstermeleri gerekmektedir.

10-4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun; 3194 sayılı İmar Kanununun 26.ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27.nci maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar hariç belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsar. Bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Ancak bazı ilgili idarelerin; 4708 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik yürürlükte olduğu halde, öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre uygulama yapma çabası içinde olduğu, Encümen ve/veya yönetim kurulu kararları ile imar mevzuatlarında 4708 sayılı Kanuna aykırı değişiklikler sağlamaya çalıştıkları tespit edilmiştir.

İlgili İdareler kanunlara, bu kanunlara ilişkin çıkarılan Yönetmeliklere ve bunların uygulanmasına yardımcı olmak üzere Bakanlıklarca yayımlanan genelgelere uymak zorundadır.

Bu kapsamda gerek 4708 sayılı Kanun gerekse kanuna ilişkin çıkarılan yönetmelik ve genelgelerimize aykırı işlem yapan ilgili idareler hakkında Bakanlıklarına yasal işlem başlatması hususunda, suç duyurusunda bulunulacaktır.

11-Kamu idaresinin denetiminde yapılan kalıcı afet konutları, EYY metodu ile yapılan yapılar, 4708 sayılı yasa hükümlerine tabi değildir.

12-Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına kısmi kullanma izin belgesi düzenlenebilmesi için bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve imar mevzuatına aykırılığı olmaması şarttır. Yapı tamamen bittiğinde, kısmi kullanma izni alınmış bölümleri de olsa, yapının tamamı incelenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi zorunludur. Kısmi kullanma izin belgesi verilmesi ruhsat süresini etkilememektedir.

13-Proje müellifleri ve/veya firmaları, mimarlık ve mühendislik hizmetlerini, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının, yayınlamış olduğu Mimarı, İnşaat Mühendisliği, Makine Mühendisliği ve Elektrik Mühendisliği Proje düzenleme esasları şartnamelerine göre yapmak ve proje üzerinde lejant bilgilerini tam olarak vermek mecburiyetindedir. Yapı denetim kuruluşları, proje denetimlerini bu esaslar doğrultusunda tetkik ve tasdik edecek ve yapılan işlemler belgelendirilerek muhafaza edilecektir.

İlgili idarelerin talepleri halinde ve Bakanlığımız ilgili birimlerinin denetimlerinde bu belgelerin ibraz edilmesi şarttır.

14-Yapı denetim kuruluşlarının, 4708 sayılı Kanun ve Kanuna dayalı olarak çıkartılan yönetmelikte belirtilen görevleri dışında proje ve mimarlık/mühendislik hizmetlerini karşılamaya yönelik girişimleri ve/veya yönetmeliğin 14.maddesinde belirtilen asgari hizmet bedeli oranlarından daha düşük bedellerle (tenzilatla) denetim görevlerini üstlendikleri anlaşılmaktadır.

Bakanlığımızca gerekli denetimler başlatılmış olup, İlgili İdarelerce de Mal sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilen “Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi”nin 3. ve 4. Maddesi hükümlerinin, yönetmeliğin 14. maddesi şartları ile uyumunu denetlemeleri gerekmektedir.

Ayrıca vergi, Sosyal güvence (Sigorta-Bağ-Kur) yapı ve malzeme standarttı ile ilgili gerekli denetim ve kontrollerin yapılması için ilgili Bakanlıklarla yazışmalar yapılacaktır.

15-12.02.2002 tarih, 4-1135 sayılı genelgemizin 16.ncı maddesinde; Yapı denetim kuruluşlarının, yapıda kullanılan malzeme ve imalatın teknik şartname ve standartlara aykırı olduklarını belirledikleri takdirde durumu bir rapor ile ilgili idareye ve İl Sanayi ve/veya Ticaret Müdürlüklerine bildirmek mecburiyetinde olduğu, 12.02.2002 tarih, 4-1136 sayılı genelgemizde de standartlara uygun yapı malzemesi kullanılması, proje ve şartnamelere uyulmasının zorunlu olduğu talimatlandırılmıştı.

Ancak proje ve uygulama aşamasında standart ve normlara uygun olmayan düşük kalite ve yoğunlukta malzeme kullanıldığı, şartnamelere ve yönetmeliklere yeterince uyulmadığı anlaşılmaktadır.

İlgili idarelerin kanun ve yönetmeliğin amir hükümleri gereği yetki ve sorumluluklarını kullanarak gerekli işlemleri yapması gerekmektedir.

16-4708 sayılı Kanunun uygulandığı 19 pilot ilde yer alan organize sanayi bölgeleri ile serbest bölgelerde inşa edilecek yapılar 4708 sayılı Kanun hükümlerine göre yapı denetimine tabidir.

Bu bölgeler, planlama ve alt yapı işleri bakımından Yapı yaklaşık maliyetine esas Tebliğ'de dördüncü sınıfa dahil edilmiştir. Dolayısıyla bu bölgelerde inşa edilecek yapılar, karakteri itibarıyla hangi sınıfa giriyor ise (idare binası, depo, ticari büro v.s.) o sınıftan değerlendirilecektir. Bu bölgelerde inşa edilecek tek katlı çelik konstrüksiyon ve/veya betonarme ağır prefabrik binalar, Tebliğin üçüncü sınıfında bulunan endüstri yapıları kapsamında değerlendirilecek ve bu tür yapılarda yüksekliğe dayalı alan artırımı yapılmayacaktır.

17-YİBF belgelerinde denetçilik görevi yüklenen Denetçi mimar/mühendislerin istifa veya diğer nedenlerle işten ayrılması durumlarında, ilgili idarelerce ayrılma tarihi itibarıyla yapı durum tespit tutanağının tanzim edilerek Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığına göndermeleri gerekmektedir. Bu tutanaklar Bakanlığımıza intikal edene kadar, yapıların denetimsiz kalmaması ve kuruluşların yeni YİBF taleplerinin karşılanabilmesi, yapı denetim kuruluşları tarafından ekli forma göre düzenlenen tutanakların Bakanlığımıza intikali ile gerçekleştirilecektir.

18-Denetçi mimar/mühendis olduğu halde, YİBF belgelerinde proje müellifliği üstlenmiş olduğu tespit edilen elemanların;

A)Şirket ortağı denetçi mimar/mühendis ise: Hisse devrini gerçekleştirmesi ve T.Tic.Sicil Gazetesinde ilanı, Denetçi mimar/mühendis noter kanalıyla istifası,

B)Denetçi mimar/mühendis ise: Denetçi mimar/mühendisin noter kanalıyla istifası,

C)Şirket ortağı ise: Hisse devrini gerçekleştirmesi ve T.Tic.Sicil Gazetesinde ilanı,

D)Müellifliği üstlenilen projenin geri çekildiğinin ilgili idarece yazılı teyidinin yapılması,

(A-B-C-D) maddelerinden ilgilinin durumuna uyan husus gerçekleştirilmeden görevli olduğu Yapı denetim firmasına YİBF verilmeyeceği,

E)Denetçi mimar/mühendislerin proje müellifliğini geri çekmesi ve ilgili idarelerce teyidinin yapılması durumunda, eski YİBF belgesi iptal edilerek, yeni belge verilecektir.

19-Yapı denetim kuruluşunun, denetçi mimar/mühendisin, yardımcı kontrolün denetledikleri inşaat alanı toplamından,

- a) Yapı için; Hizmet sözleşmesi 9 ncu madde birinci paragrafında belirtilen raporun idare tarafından onayı. Veya yapı ile ilişığının kesildiği tarihten itibaren; ilgili idarece düzenlenen sicil raporunun (yardımcı kontrol için sicil düzenlemeyecektir.)
- b) Mal sahibi (yapı sahibi) ile Yapı Denetim Kuruluşunun aralarında akdettikleri sözleşmenin feshinin,

- c) İlgili idaresince yapının kanun, yönetmelik ve teknik şartnamelere uygun olarak bitirildiğini teyit eden yazının,

herhangi birisinin Yapı Denetim Komisyon Başkanlığına gönderilmesi halinde düşüş sağlanacaktır. Denetçi veya yardımcı kontrol elemanlarının istifa veya ilişkileri kesilerek başka YD Kuruluşunda görev almaları halinde Denetim yetkileri (O) dan başlayacaktır.

20-İlgili idarelerin sicil raporunu düzenlerken Bakanlığımız tarafından onaylanıp, İdarelere Yapı Denetim Kuruluşu tarafından ulaştırılan Yapı izin belgesi formlarının (YİBF) sağ üst köşesinde bulunan (tarih kısmının hemen altında) YİBF numarasını ilgili sicil raporlarına ilave etmeleri gerekmektedir.

21-İmar Kanunu ve buna dayalı yönetmeliğe göre alınan ruhsatlarla ilgili olarak fenni mesuliyet görevi alan mimar ve mühendislerin, denetçi mimar/mühendis olarak, hizmet sözleşmesi düzenleyerek denetim hizmetine başlamış bir kuruluştaki görev aldıkları tarihten, henüz hizmet sözleşmesi yapmamış bir kuruluştaki görev almaları halinde ise kuruluşun yaptığı ilk hizmet sözleşmesini müteakiben düzenlenen YİBF belgesi onay tarihinden itibaren fenni mesuliyet görevlerini bırakmaları gerekmektedir.

4708 sayılı yasanın ve ilgili yönetmeliğin Denetçi mimar ve/veya mühendislerin yasak ve taahhüt hükümleri; görev aldıkları YD Kuruluşunun yaptığı ilk hizmet sözleşmesini müteakiben düzenlenen YİBF onay tarihinden itibaren başlayacaktır. Bu tarihe kadar geçen süre içinde denetçilerin mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyetlerde bulunmaları istifa en veya ilişik kesme yolu ile YD Kuruluşundan ayrılmaları halinde (3) aylık yasaklama süresinin uygulanmaması, yapım faaliyeti bulunmadığından tespitlerinde bu süre içinde yapılmaması gerekmektedir.

22-Şirket ortağı ve/veya şirket ortağı denetçi mimar/mühendisin istifa veya diğer gerekçelerle Yapı denetim kuruluşundan ayrılmaları halinde hisse devirlerini yönetmelikte belirlenen mimar/mühendis statüsündeki kişi ve/veya kişilere yapması ve bu işlemin Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 18.12.1988 tarih ve 10507 sayılı talimat yazısı çerçevesinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilanının sağlanması ve Ticaret Sicil Gazetesinin Bakanlığımıza verilmesi gerekmektedir.

23-4708 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik çerçevesinde; “Yapı denetim kuruluşu, ayrılan denetçi mimar veya mühendislerin yerine 30 gün içinde yeni denetçi mimar ve mühendisi görevlendirmedeği takdirde ilgili idarece yapı tatil tutanağı düzenlenir.” Hükmüne amirdir.

İlgili Yapı denetim kuruluşlarınca belirlenen süre içinde gerekli eleman takviyesi yapılmadığı takdirde kanun ve yönetmelik hükümlerin uygulanacağı, bu sürede yapının denetimsiz kalmaması için, özellikle yapı denetçisi kontrol elemanının istifa ve/veya ayrılması halinde kesinlikle kuruluştaki diğer yapı denetçisi elemanın geçici olarak görevlendirilmesi, gerekmektedir. Yönetmeliğini 5.maddesi gereği sistemi oluşturan eleman eksikliği nedeniyle istifa veya ayrılma nedeniyle eleman takviyesi gerçekleştirilmeden Yapı denetim kuruluşlarına yeni işleri ile ilgili (YİBF) yapı izin belge formu verilmeyecektir.

24-TS 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesinin açıklamalar bölümünde belirtilen hüküm çerçevesinde; ilgili idareler tarafından Yapı Ruhsatlarının onaylı bir örneği ilgili meslek odasına gönderilecektir.

Talep halinde Yapı Denetim Kuruluşları tarafından da Yapı Ruhsatlarının birer sureti ilgili meslek odasına verilebilecektir.

25-Proje müelliflerince yapılan projeler Yapı Denetim Kuruluşu tarafından kontrol edilip mesuliyeti üstlenildiğinden, bu projeler, Kanunun 2.nci maddesi (a) bendi gereği, ayrıca Mühendis ve Mimar Odaları vize ve onayına tabi tutulmayacaktır.

26-Yapı Denetim Kuruluşları, ilgili meslek odasınınca her yıl için yenilenmiş büro tescil belgesi bulunmayan proje müelliflerinin projelerini kabul etmeyecektir. İlgili idarelerde bu kontrolü yapılacaktır.

27-13.07.2000 tarihinde yayımlanan “Tıp İmar Yönetmeliği”nin 57.nci maddesi 5.nci bendi gereğince Yapı denetim kuruluşları; proje müelliflerinden; yasal mevzuata aykırı uygulamaları nedeniyle süreli olarak hakları kısıtlanan müelliflerin bu durumunu denetlemek üzere ilgili meslek odasınınca düzenlenen, meslek adamının O andaki durumunu gösterir, her proje için işin adı yazılı belgeyi ayrıca isteyecektir. Bu mesleki denetim hizmeti için proje müellifleri ve/veya yapı denetim kuruluşları yapı sahibinden bir bedel talebinde bulunmayacaktır.

28-4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkartılan Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliğinin ilgili hükümleri gereği yapı sorumluluğunu üstlenen Yapı Denetim Kuruluşları ve denetçi mimar ile denetçi mühendislerin belgeleri gerekli denetim ve kontrol sonucu Bakanlığımızca verilmektedir.

Ayrıca, Denetlenecek yapıya ilişkin teknik bilgiler ile yapının denetimini üstlenecek denetçi mimar/mühendis ve yardımcı kontrolün kişisel bilgileri ve imzalarını taşıyan yapı denetim kuruluşunca imzalı form Bakanlığımızca tasdikli “Yapıya İlişkin Bilgi Formu” ekinde idarelere intikal ettirilmektedir.

Bu nedenle ilgili idarelerce TS 8737 Yapı Ruhsat Formu’nun “80, 81, 82, 83, 84 ve 85” bölümü ile TS 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesinin “81, 82, 83, 84, 85 ve 86” bölümü doldurulmayacaktır.

29-Hizmet bedellerinin ödenmesi ile ilgili 11.02.2002 tarih, 4-1135 sayılı genelgemizin 12. ve 13.ncü maddelerinde gerekli açıklamalar yapılmıştı. Ancak iş bitimi aşamasındaki hizmet bedelinin ödenmesinde bazı sorunlar yaşandığı belirtilmektedir. İş bitimi akabinde, yapı denetim kuruluşu yapının tamamen bitirildiğini belirten ve denetçi mimar ve mühendisler tarafından imzalı raporu ilgili idareye verecek. İlgili idare tarafından da inşaatın tamamlandığına dair tutanak tutularak Yapı Kullanma İzni beklenmeden hak ediş ödemesi yapılacaktır.

Uygulamada yukarıda belirtilen esaslara uyulması, konu ile ilgili çalışma ve denetimlerin bu yaklaşımla yürütülmesi, Genelgemizin İliniz dahilindeki tüm kaymakamlıklara, belediyelere, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne, Organize Sanayi Bölge Müdürlüğüne ve varsa Serbest Bölge Müdürlüğüne duyurulmasını bilgilerinize arz gereğini rica ederim.

Prof. Dr. Abdülkadir AKCAN  
Bakan

**DAĞITIM:**

**Gereği:**

Pilot 19 İl Valiliği  
TMMOB  
Teftiş Kurulu Başkanlığına  
Yüksek Fen Kuruluna  
TAU Genel Müdürlüğüne  
YD.Kuruluşlarına  
(WEB Sayfamızdan alacaklar)

**Bilgi:**

İçişleri Bakanlığına  
Sanayi Ticaret Bakanlığına  
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığına

**TESPİT TUTANAĞI**

**YİBF No .....**

**İlgili İdare (Belediye/Valilik) :**

**Yapı Ruhsat Tarihi ve Nosu :**

**Yapının Adresi :**

**Pafta/Ada/Parsel Noları :**

**Yapı İnşaat Alanı (m2) ve Cinsi :**

**Yapı Sahibi :**

**Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı :**

**Tespit Tarihi :**

...../...../2002 tarihi itibariyle

**İşin Tanımı (Yapı Bölümü) Gerçekleşme Oranı %**

- a) a) Su basman (20)
- b) b) Taşıyıcı sistem (40)
- c) c) Sıvaya hazır durum (20)
- d) d) Kalan bölüm (20)

**Yapının Gerçekleşme Durumu İle İlgili Açıklama:**

...../...../..... tarihi itibariyle yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleşme oran yüzde .....'dur.

İş bu tutanak ...../...../..... tarihinde yapının sorumlularındaki değişiklik sebebiyle üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

### DÜZENLEYENLER

**Denetçi görevinden ayrılan:**

Adı Soyadı :

Denetçi Mim./Müh.

İmza

**Denetçi görevi alan :**

Adı Soyadı :

Denetçi Mim./Müh.

İmza

### **Yapı Denetim Kuruluşu**

Firma İsmi :

İmza

Kaşe

..... tarih ve ..... sayılı yazımız ile ilgili İdareye tespit talebi yapılmıştır. Yazı fotokopisi ektedir.