

T.C.
BAYINDIRLIK ve İSKAN BAKANLIĞI
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü

Tarih: 27.12.2006

Sayı: B.09.0.YİG.0.15.00.07/4161

Konu: Yapı Denetimi

Bilindiği üzere, Bakanlığımız (Yapı İşleri Genel Müdürlüğü) Yapı Denetim Komisyonuna 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat ile verilmiş olan asli görevlerin daha etkin bir şekilde sürdürülebilmesi açısından dikkat edilmesi gereken konulara 30.03.2005 tarih ve 725 sayılı Genelgemizde yer verilmişti. Bununla birlikte, yapılan değerlendirmeler sonucunda, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 1. maddesinde

"...can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak..."

şeklinde tanımlanan amaca uygun olmayan, denetim prensipleriyle bağdaşmayan uygulamaların halen sürdüğü tespit edilmiştir. 4708 sayılı Kanununun 10. maddesi ile Bakanlığımıza verilmiş olan görevlerin, yapı denetimi konusunda uzmanlaşmış il teşkilatlarımız aracılığıyla daha hızlı ve Kanunun amacına uygun biçimde yerine getirilebilmesi ve karşılaşılan sorunların yerinde çözülebilmesini teminen:

- a. Yapı denetim hizmet sözleşmesinin, tek taraflı veya mal sahibi ile yapı denetim kuruluşunun müşterek kararıyla feshi durumunda, bu işlem, noter ihbarnamesi ile karşı taraf, ilgili idare (ruhsat alınan idare), Bayındırlık ve İskan Müdürlükleri ve Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'ne (Yapı Denetimi Komisyon Başkanlığı) dağıtımli olarak bildirilecektir.

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.

1. İlgili idare (ruhsat alınan idare), ivedilikle seviye tespit tutanağı düzenlenecek ve yapı tatil tutanağı tutulacak; yapı ile ilgili tüm belgeler (YİBF, ruhsat, hakediş, fesihle ilgili yazışmalar, seviye tespit tutanağı ve yapı tatil tutanağının tasdikli suretleri ile noter fesih ihbarnamesi) Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerine gönderilecektir. Yeni bir denetim kuruluşu görevlendirilmeden ve Yapıya İlişkin Bilgi Formu (YİBF) yeni yapı denetim firmasınca devir alınmadan, ilgili idare tarafından yapının devamına kesinlikle izin verilmeyecektir.
2. Bayındırlık ve İskan Müdürlükleri tarafından, noter aracılığıyla yapılan bildirim sonrasında, fesih nedenleri ile ilgili yerinde yapılan denetim sonucunda, yapı sorumlularının (mal sahibi, yapı denetim firması,

müteahhit, ilgili idare) görev ve sorumlulukları hakkında rapor düzenlenecek, tarafların görev ve sorumluluklarını yerine getirmediğine ilişkin belirlemeleri içeren raporlar, gereği yapılmak üzere Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'ne (Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı) gönderilecek; yapı sorumlularının görev ve sorumlulukları açısından herhangi bir sorun tespit edilmeyen işlere ait raporlar ise Bakanlığımız tarafından talep edildiğinde verilmek üzere Müdürlüklerince muhafaza edilecektir.

- b. Bu genelgenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerine incelenmek üzere gönderilen ve henüz inceleme raporları Bakanlığımıza ulaşmayan konular için a.2 maddesindeki hükümlere göre işlem yapılacaktır. 01.09.2006 tarihi ile bu genelgenin yürürlüğe girdiği tarih arasında Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerince incelenerek Bakanlığımıza gönderilen inceleme raporları ile inceleme yazıları ilgili Müdürlüklerine iade edilecek ve bunlar için a.2 maddesindeki talimatlara uyulacaktır.
- c. Bugüne kadar karşılaşılan uygulamalarda, özellikle Kanunun 2. maddesinin g bendi ile yapı denetim kuruluşlarına verilmiş olan "Ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmek" görevinin gereği gibi yerine getirilmediği gibi durumlar tespit edilmiştir. Yine, yapı denetim kuruluşlarının ruhsat ve eklerine aykırı uygulamaları gerekçe göstererek tek taraflı fesih işlemi yaptıkları; bu uygulamaların genellikle yapı denetim kuruluşu tarafından denetim görevi sürdürülürken gerçekleştiği görülmektedir. Yapı denetim kuruluşlarının temel görevi bu tip uygulamalara izin vermemek; bu uygulamalar tespit edildiğinde, öncelikle ilgili idaresine bildirimde bulunmaktır. Bu nedenle, ruhsat ve eklerine aykırı uygulamaların tespit edilmesini müteakip, bu tespit tarihi, yapı denetim kuruluşu tarafından yapı sahibi ve/veya müteahhidin uyarıldığını gösteren belgelerle kanıtlanacak, Bayındırlık ve İskan Müdürlükleri'nce fesih işleminin değerlendirmesinde öncelikle bu belgeler aranacaktır.
- d. Fesih sonrasında görevlendirilen yeni yapı denetim kuruluşları, denetimi üstlenilen bu tip yapıların yapılmış olan kısmının imar planına, mevzuata, ruhsat ve eklerine, standartlara, teknik şartnamelere uygun olarak yapıldığına dair, yapı güvenliği raporu düzenleyecektir. Bu rapor ilgili idaresince incelenerek onaylanacaktır. Bu aşamada yapının denetim sorumluluğunu üstlenen yapı denetim kuruluşu, görevi üstlendiği tarihten önce yapılan bütün iş ve işlemlerin, ruhsat ve ekleri ile ilgili mevzuata uygun bir şekilde yapıp yapılmadığını denetlemekle sorumludur. Fesih sonrasında görevlendirilen yapı denetim kuruluşu tarafından, Yapıya İlişkin Bilgi Formlarında, toplam inşaat alanı girişi yapılacaktır.
- e. 21.11.2003 tarih ve 11954 sayılı Genelgemizin 17. maddesi iptal edilmiştir.
- f. Yapı ruhsatı verme yetkisine haiz idarelerin, yapı denetim kuruluşlarının ve diğer şahısların 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanmasıyla ilgili herhangi bir görüş istemi de dahil olmak üzere tüm yazılı başvurularını, Valiliklere (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) yapmaları gerekmektedir. Yapılan başvuruları Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hızla cevaplandırabilmek amacıyla, Bayındırlık ve İskan Müdürlükleri tarafından, ilgili personelin bilgilendirilmesi başta olmak üzere, gereken tüm tedbirler alınacaktır.

Uygulamada yukarıda belirtilen esaslara uyulması, konu ile ilgili çalışma ve denetimlerin 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun amacına uygun bir yaklaşımla yürütülmesi, Genelgemizin iliniz dâhilindeki tüm Kaymakamlıklara, Belediyelere, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne, **Organize Sanayi** Bölge Müdürlüğüne, varsa Serbest Bölge Müdürlüğüne ve ilgili kurum ve kuruluşlara duyurulması; uygulama ile görevli personele imza karşılığı tebliğ edilmesi hususlarında gereğini önemle rica ederim.

Bakan