

**T.C.**  
**BAYINDIRLIK ve İSKAN BAKANLIĞI**  
**Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü**  
**ANKARA**

**Tarih: 13.04.2006**

**Sayı: B.09.0.YİG.0.15.00.07/1493**

**Konu: Yapı Denetimi**

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yönetmeliğinin uygulanması ile ilgili olarak daha önce Bakanlığımızca çıkartılan bazı genelgeler ile ilgili uygulamaya yönelik tereddütlerin giderilmesi için 21.11.2003 tarih 31016-11954 sayılı genelgemizin 6-A, 6-C ve 7 nolu maddeleri işleminden kaldırılmış ve aşağıdaki açıklama ve değişikliklerin yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

1. Kendi parselinde ruhsatsız olarak yapımına başlanılmış yapılar öncelikle [3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi](#) uyarınca mühürlenecek, yapı sahibi hakkında [aynı kanunun 42. maddesi](#) kapsamında işlem tesis edilecektir.

Bu yapılardan ruhsat almak üzere başvuruda bulunanlara ilgili idarelerce öncelikle durum tespiti yapılarak yürürlükteki plan ve tüm mevzuata uygun hale getirilip getirilemeyeceği hususunda rapor tanzim edilir. Uygun hale gelmesi mümkün olmadığı kesinleşen yapılar [İmar Kanununun 32. maddesi](#) uyarınca yıktırılır.

Mevzuata uygun hale getirilmesi mümkün olduğu anlaşılan yapıların denetim işlemleri 4708 Sayılı Kanun ve mevzuatına göre gerçekleştirileceğinden parsel sahibince bir yapı denetim kuruluşu ile yapı denetim hizmet sözleşmesi yapılacaktır.

Yapı denetim kuruluşu gözetiminde, proje müelliflerince, İdarece hazırlanan raporda dikkate alınarak, yapının mevzuata, tüm deney ve testlere göre gerekli tahkiklerinin yapılmasını müteakip yapı güvenliğinin belirlenmesi ve güçlendirme gerekip, gerekmediği, gerekiyorsa güçlendirme esaslarına ilişkin hususlarda belirtilerek ayrıntılı inceleme raporu ve gerekmesi halinde güçlendirme projeleri de hazırlanarak yapı denetim kuruluşuna verilecektir.

Bu projeler yapı denetimi kuruluşu tarafından yürürlükteki tüm mevzuat hükümleri, ilgili standartlar ve şartnamelere uygunluğu açısından incelenip uygun bulunanlar onaylanmak ve yapı ruhsatı düzenlenmek üzere ilgili idaresine verilecektir.

Yapı denetim kuruluşlarının bu yapılardaki yapı denetim sorumluluğu tüm yapı inşaat alanını kapsar.

Ruhsatsız olarak yapımına başlanılmış yapılarda yapı cinsine göre yapım süresi ve denetim ücreti ilgili idaresince proje tespiti yapılan ve müelliflerince tüm deney test ve tüm mevzuata göre gerekli tahkikleri yapılmış yapı kısmı ile ilgili olarak yapı denetim kuruluşu olarak yapacakları inceleme hizmet bedeline (inşai faaliyeti biten kısmın alanı x yapı cinsine göre yapı yaklaşık birim fiyatı x asgari hizmet bedeli oranı x 0,20 = karşılığı çıkan bedelden hiçbir şekilde aşağı olmaz) imalatı yapılacak kalan kısmın yapı sınıfına göre maliyeti eklenerek toplam maliyet bulunacaktır.

Toplam maliyet toplam yapı inşaat alanına bölünerek (m<sup>2</sup>) birim maliyet tespit edilecek ve yönetmeliğin 14. maddesinde belirtilen Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar cetvelinde belirtilen esaslara göre hesaplanacaktır.

Yapıya ilişkin Bilgi formlarında (YİBF) toplam yapı inşaat alanı girişi yapılacaktır.

2. 3194 Sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yapı ruhsatı alarak yapımına başlanılmış ve ruhsat süresi içinde imar planına, mevzuata, ruhsat ve eklerine standartlara, teknik şartnamelere uygun yapılarak inşai faaliyeti kalmamış ve bu husus ilgili İdarece tespit edilmiş ancak yapı kullanma izin belgesi almayarak ruhsatsız duruma düşmüş yapıların; yeniden ruhsat düzenleme işlemi aşağıda belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Bu yapılar hakkında öncelikle [3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi](#) uyarınca işlem yapılması zorunludur. İlk ruhsat alındığı tarihteki plan ve mevzuat hükümlerine, ruhsat eki projelerine uygun yapıların sorumlularına ruhsatın hükümsüz hale gelmiş olması nedeniyle veya yürürlükteki mevzuata göre güçlendirme gerekmesi nedeniyle [İmar Kanununun 42. maddesinin](#) tatbiki mümkün değildir.

Bu yapılara yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi aşamasında; sorumluluğu yükümlenen ilgili teknik elemanlarca veya yapı denetim kuruluşunca yapı projelerinin ilgili yönetmelikler/standartlar, teknik şartnameler ve diğer mevzuat hükümlerine deprem etkilerine uygunluğu değerlendirilerek yapı güvenliğine, ilişkin rapor düzenlenir. Bu rapor ilgili idarece incelenerek onaylanır.

Sorumluluğu yükümlenen ilgili teknik elemanlarca veya yapı denetim kuruluşunun düzenlediği rapor sonrası, inşai faaliyeti tamamlanmış yapının, zemin etüdü ve taşıyıcı sistem testlerinin yapılarak, deprem etkilerine, ilgili mevzuat hükümlerine uygun olduğu, yapı projelerinde herhangi bir değişiklik veya düzeltme gerekmediği tespit edilir ise, bu yapıya ilgili mevzuat hükümlerine göre yapının tamamının sorumluluğu, uzmanlık alanına göre tüm yapı denetim görevlileri tarafından üstlenilmek koşuluyla, yeniden yapı projeleri onaylanarak ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi mümkündür.

İlgili idare ve sorumluluğu yükümlenen ilgili teknik elemanlarca veya yapı denetim kuruluşlarının düzenlediği rapor sonrası yapılan incelemede, yapıda güçlendirme ve bu amaçla yapı projelerinde herhangi bir değişiklik veya düzeltme gerektiği tespit edilir ise 4708 sayılı kanuna göre yapı denetim sorumluluğu yapı denetim kuruluşu tarafından üstlenilmek şartıyla yürürlükteki yönetmeliklerin öngördüğü güvenlik şartlarına uygun olarak hazırlanan takviye (güçlendirme) projeleri ruhsat eki olarak ibraz edilerek yeniden yapı ruhsatı düzenlenir.

Bu yapıların sorumluluğu yükümlenen ilgili teknik elemanlarca ve/veya yapı denetim kuruluşlarınca incelenmesi deney, test, tahkik, proje kontrolü vs gibi işlemler için yapı sahibi ile anlaşarak bir toplam hizmet bedeli ve bu bedelin inşaat alanına bölünmesi suretiyle m<sup>2</sup> maliyet tespit edilecektir.

Bu yapıların inceleme süresi ve denetim ücreti toplam maliyet üzerinden yönetmeliğin 14. maddesinde belirtilen "Yapı Hizmet Bedeline Esas Oranlar" cetvelinde belirtilen esaslara göre hesaplanacaktır.

Yapıya İlişkin Bilgi Formlarında (YİBF) toplam inşaat alanı girişi yapılacaktır.

Bu gibi yapılarda; yapı denetim görevi yeniden yapı ruhsatı alınmadan önceki yapı ruhsatında sorumluluğu üstlenen ilgili teknik elemanlarca üstlenilebilir, aksi takdirde yapı denetim kuruluşu tarafından 4708 sayılı kanun hükümlerine göre yürütülecektir.

3. 3194 Sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi olup ta yapının statik sistemine dokunmadan, taşıyıcı sistemi etkilemeyen, kullanım amacı değişikliği, hafif malzemedeki ara bölme duvar yapımı, bağımsız bölümler arasındaki veya içindeki taşıyıcı olmayan bölme duvarların kaldırılması, bağımsız iki bölüm arasında kapı açılması, ait olduğu piyeste kalmak üzere pencere yerlerinin ve ebatlarının değiştirilmesi, kapı ebatlarının değiştirilmesi, bağımsız bölüm sayılarının değiştirilmesi durumlarında kısmi tadilat ruhsatı düzenlenecektir.

Yapı Denetim kuruluşu veya sorumluluğu yükümlenen ilgili teknik eleman tarafından mevcut yapı ve bu yapıya ilişkin projeler ilgili yönetmelikler, standartlar, teknik şartnameler ve diğer mevzuat ve hükümlerine uygunluğu ile ilgili ayrıntılı ve gerekçeli inceleme raporu hazırlanacaktır.

İnceleme raporunda, mevcut yapının talep edilen değişikliklerle birlikte deprem etkilerine, yapı ile ilgili genel ilkeler ile mühendisliğe ilişkin teknik kurallara, standartlara, onaylı projelerine ve yapı güvenliği açısından uygun olduğu belirtilmelidir.

Yapı denetim kuruluşu veya sorumluluğu yükümlenen ilgili teknik eleman tarafından, incelenerek uygun görüş verilen projeler tüm deney test ve tahkik sonuçları ile inceleme raporları, incelenmek ve yapı ruhsatı düzenlenmek üzere ilgili İdaresine verilecektir.

Bu kapsamdaki tüm binayı ilgilendirmeyen yapının statik sistemine dokunmadan, taşıyıcı sistemi etkilemeyen kısmi ruhsat sorumluluğu Yapı Denetim Kuruluşu veya ilgili sorumluluğu yükümlenen ilgili teknik elemanlarca da deruhte edilebilir. Yapı Denetim hizmet sözleşmesi, Yapı Denetim Kuruluşu (yada sorumluluğu yükümlenen ilgili teknik elemanlar) ile ilgisi (bağımsız bölüm sahibi, mülk sahibi arasında ) yapılacaktır.

Yapı güvenliğinin incelenmesine (Kontrol, deney, test, tahkik, proje kontrolü gibi) esas inceleme hizmet bedeline, imalatı yapılacak kısmın yapı sınıfına göre denetim hizmet bedeli dahil edilerek toplam maliyet bulunacaktır. Toplam maliyet toplam inşaat alanına bölünmek suretiyle m<sup>2</sup> birim maliyet tespit edilecektir.

Toplam maliyet hesabı ilgili idaresince tasdik edilecektir. İlk yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin aslı ya da ilgili idaresince aslının aynısı onaylı nüshası Bakanlığa gönderilecektir.

Bu yapıların yapım süresi ve denetim ücreti, toplam maliyet üzerinden, yönetmeliğin 14. maddesinde belirtilen "Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar" cetvelindeki belirtilen esaslara göre hesaplanacaktır.

Yapı denetim kuruluşlarının bu tip yapılardaki sorumluluğu yapılan iş ile sınırlıdır.

4. Yapı ruhsatı alındıktan sonra başlanıp da beş yıl içinde tamamlanamayan süresi içinde ruhsatı yenilenmeyerek ruhsatsız duruma düşen plan ve mevzuata uygun veya aykırı yapılara öncelikle [3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi](#) uyarınca işlem tesis edilecektir.

Denetim işlemleri 4708 sayılı kanun ve mevzuatına göre yapılmak durumunda olan bu tip yapılarda, ilgili idarelerce durum tespiti yapılarak, imar mevzuatına uygun olup olmadığı, uygun değil ise uygun hale getirilip getirilemeyeceği hususunda rapor tanzim edilir. İlk ruhsat alındığı tarihteki plan ve mevzuata aykırı yapıldığı tespit edilenler ile ruhsat süresi dolmasına rağmen inşai faaliyetleri sürdürülen yapıların sahibine, müteahhidine ve fenni mesullerine [İmar Kanununun 42. maddesi](#) uygulanacaktır. Yürürlükteki plana uygun hale gelmesi mümkün olmadığı kesin olarak anlaşılan yapılar [İmar Kanununun 32. maddesi](#) uyarınca yıktırılacaktır.

Yapıldığı kadarıyla, yürürlükteki plana uygun olanlar ile plana uygun olmayan ancak uygun hale getirilerek yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkün olduğu anlaşılan ruhsatı hükümsüz hale gelmiş yapıların denetim işlemleri 4708 sayılı kanuna göre gerçekleştirileceğinden parsel sahibince bir yapı denetim kuruluşu ile yapı denetim hizmet sözleşmesi yapılacaktır.

Yapı denetim kuruluşu gözetiminde, proje müelliflerince; idarece hazırlanan raporda dikkate alınarak yapının tüm deney, test ve ilgili tüm mevzuata göre gerekli tahkiklerinin yapılmasını müteakip, güçlendirme gerekip gerekmediği gerekiyorsa güçlendirme esaslarına ilişkin hususlarda belirtilerek ayrıntılı inceleme raporu ve gerekmesi halinde güçlendirme projeleri de hazırlanarak yapı denetim kuruluşuna verilecektir.

Bu projeler, yapı denetim kuruluşu tarafından tüm mevzuat hükümleri, ilgili standartlar ve şartnamelere uygunluğu açısından incelenip uygun bulunanlar onaylanmak ve yapı ruhsatı düzenlenmek üzere ilgili İdaresine verilecektir.

Yapıya ilişkin bilgi formlarına (YİBF) toplam yapı inşaat alanı girişi yapılacaktır.

Bu maddede belirtilen yapı ruhsatı alındıktan sonra başlanıp da 5 yıl içinde tamamlanamayan ve ruhsatı yenilenmeyerek ruhsatsız duruma düşen yapılarda yapı cinsine göre yapım süresi ve yapı denetim ücreti ilgili İdaresince durum tespiti yapılan ve proje müelliflerince tüm deney test ve tüm mevzuata göre tahkikleri yapılmış yapı kısmı ile ilgili olarak Yapı Denetim Kuruluşu olarak yapacakları inceleme hizmet bedeline (inşai faaliyeti biten kısmın alanı x yapı cinsine göre yapı yaklaşık birim fiyatı x asgari hizmet bedeli oranı x 0.20 = karşılığı çıkan bedelden hiçbir şekilde aşağı olamaz.) imalatı yapılacak kalan kısmın yapı sınıfına göre maliyeti eklenerek toplam maliyet bulunacaktır. Toplam maliyet toplam inşaat alınana bölünerek m<sup>2</sup> birim maliyet tespit edilecektir.

Yapılan kontrol, deney, test ve tahkik hesapları sonucunda güçlendirme gereken durumlarda inceleme hizmet bedeli ile imalatı yapılacak kalan kısmın yapı sınıfına göre bulunan denetim hizmet bedeli maliyetleri toplamına, güçlendirmeye esas denetim hizmet bedeli ilave edilerek toplam maliyet bulunacaktır. Bu durumda da toplam maliyet, toplam inşaat alınana bölünerek m<sup>2</sup> birim maliyeti tespit edilecektir.

Bu yapıların yapım süresi ve denetim ücreti, toplam maliyet üzerinden yönetmeliğin 14. maddesinde belirtilen "Yapı Denetim Hizmet Bedeline Esas Oranlar" cetvelinde belirtilen esaslara göre hesaplanacaktır.

Yapıya ilişkin bilgi formlarında (YİBF) toplam yapı inşaat alanı girişi yapılacaktır.

Yapı denetim kuruluşlarının bu yapılardaki yapı denetim sorumluluğu tüm yapı inşaat alanını kapsar.

5. 23.11.2003 tarih 31016-11954 sayılı genelgemizin 13. maddesinde; Yönetmeliğin 15. maddesindeki hakediş ödenmesine ilişkin esaslar belirtilerek Yapı Denetim Kuruluşlarının hakediş evraklarını ilgili İdarelere teslim etmesinin İdarelere karşı ihbar niteliğinde olduğu sonraki taksitin yatırılmaması sonucunda yapı tatil tutanağı düzenlenmesinin İdarelerin sorumluluğunda bulunduğu belirtilmiş olmasına rağmen ilgili İdarelerin gerekli önlemleri almadığı halen yapı denetim kuruluşlarının hakedişlerini ödemek için bir sonraki taksitin yatırılmasını ön koşul olarak ileri sürdükleri zaman zaman Bakanlığımıza iletilen şikayetlerden görülmektedir.

Bu konular, ilgili Bakanlıklara intikal ettirilecektir.

6. Yapı denetim kuruluşları, yüklenici firma, yapı sahibi ve beton üreticisi firma tarafından taze beton numune alımı yapılmayacak, bu şekilde alınan numuneler izin belgeli laboratuvarlar tarafından kesinlikle kabul edilmeyecektir.
7. Taze beton numunesi alınması işleminde; TS 500 Şubat 2000 standardında belirtildiği gibi, tek binada beton imalatının her 100 m<sup>3</sup> den veya bir günde dökülen beton miktarından (dökülen beton miktarının 100 m<sup>3</sup> ten az olması halinde) altı adet beton numunesi alınacaktır. Numunelerin dökülen betonu temsil edebilmesi için, üç adet değişik mikserin her birinden (bir beton kümesinden) ikişer adet beton numunesi alınacak, bir mikserden (bir beton kümesinden) alınan iki adet numuneden biri 7 günde diğeri de 28 günde deneye tabi tutulacaktır.
8. Yapılarda mevcut sertleşmiş betondan numune (karot) alınması durumunda; karotların yetkili laboratuvar Denetçi Mühendisi gözetiminde, Yapı Denetim Kuruluşu yapı denetçisi ve yüklenicinin katılımı ile oluşan heyet tarafından tutanakla alınması karot alma işlemine başlanılmadan yapı elemanlarında çok sayıda beton test çekici deneyi yapılması bu deneylerden elde edilecek basınç dayanım değerlerinin dikkate alınarak söz konusu betonu temsil edecek şekilde yapı elemanı seçimi yapılarak karot alınması gerekmektedir.

Karot numunesi alma ve deneye tabi tutulması ve değerlendirme işlemlerinde TS 10465/Kasım 1992 deki deney metotlarına uyulacak ve deney raporlarında ilgili standartlarda olmayan (dönüşüm katsayıları gibi) kriterler basınç dayanım sonuçlarına kesinlikle uygulanmayacaktır.

9. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında ruhsatlandırılan yapılara ait Jeoteknik raporlarda; yapılan deneylerin raporları Bakanlığımız tarafından izin belgeli zemin laboratuvarlarınca hazırlanmış olacak ve ilgili Yapı Denetim Kuruluşları ile İdareler kesinlikle zemin raporu sonuçlarına göre işlem tesis edilmesini sağlayacaklardır.

10. Meslek Odalarınca, projelerin oda tarafından vize edilmesi veya projelerin mesleki denetimden geçirilmesi işlemlerinin 3194 sayılı İmar Kanunu, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve 6235 sayılı TMMOB Kanunu'nda yer almadığı, çeşitli tarihlerde yayımlanan genelgede talimatlandırılmasına karşın TMMOB'ne bağlı Meslek Odalarınca, proje müelliflerince talep edilen sicil durum belgesinin düzenlenmesi için projelerinin vize ve onaya tabi tutulduğu belirlenmiş olup mevzuata aykırı bu işlemin uygulamadan kaldırılması gerekmektedir. Ancak ilgili belediyesi veya mal sahibinin talebi halinde söz konusu işlem TMMOB Meslek Odalarınca yapılabilir.

Uygulamada yukarıda belirtilen esaslara uyulması, konu ile ilgili çalışma ve denetimlerin bu yaklaşımla yürütülmesi, genelgemizin iliniz dahilindeki tüm Kaymakamlıklara, Belediyelere, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne, **Organize Sanayi** Bölge Müdürlüğüne ve varsa Serbest Bölge Müdürlüğüne duyurulması hususunu bilgilerinize arz gereğini rica ederim.

**Bakan**