

Yapı Denetimi

Bu Genelge, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yönetmeliğinin uygulanması ile ilgili olarak Bakanlıkça çıkartılan genelgelerin yanlış yorumlandığı ve uygulandığı tespit edilerek tereddütlerin giderilmesine ilişkindir.

T.C.

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI

Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

ANKARA

21.11.2003

SAYI: B.09.0.TAU.0.12.00.00/31016 - 11954

KONU: Yapı Denetimi.

..... VALİLİĞİNE

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yönetmeliğinin uygulanması ile ilgili olarak Bakanlığımızca çıkartılan genelgelerin yanlış yorumlandığı ve uygulandığı tespit edilmiştir.

Bu ve benzer konulardaki tereddütlerin giderilmesi için uygulamalara yönelik aşağıdaki açıklamalara 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- İmar mevzuatında yapılar açısından müktesep hak, yapının ruhsat süresi içinde yapıldığı kadar olan kısmıyla sınırlı olup, kalan kısımların tamamlanabilmesi için yapının tamamı açısından yürürlükteki kanun, plan ve yönetmeliklere uygunluk koşulu aranmaktadır. Ayrıca imar planları genel düzenleyici işlemler olduğundan her türlü ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi düzenleme işleminde yürürlükteki plana uygunluk koşulu aranacaktır.

4- 11.02.2002 tarih 4 -1135 sayılı Genelgemizin 10. ve 17.nci maddeleri, 20.05.2002 tarih 6 -7234 sayılı Genelgemizin 4'ncü, 5'nci ve 11'nci maddeleri iptal edilmiştir.

5- 20.05.2002 tarih ve 6-7234 sayılı Genelgemizin 2. maddesinde yer alan "Her Türlü Ruhsat Yenileme İşlemlerinin" ifadesi "Her Türlü Ruhsat İşlemlerinin" olarak değiştirilmiştir.

6- A) 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 bulunulanlara ilgili idarelerce öncelikle durum tespiti yapılarak yürürlükteki plan ve tüm mevzuata uygun hale getirilip getirilemeyeceği hususunda rapor tanzim edilir. Uygun hale gelmesi mümkün olmadığı kesin olarak anlaşılan yapılar İmar Kanunun 32. maddesi uyarınca yıktırılır.

Mevzuata uygun hale getirilmesi mümkün olduğu anlaşılan yapıların denetim işlemleri 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre gerçekleştirileceğinden parsel sahibince bir yapı denetim kuruluğu ile yapı denetim hizmet sözleşmesi yapılacaktır.

Yapı denetim kuruluğu tarafından; idarece hazırlanan rapor dikkate alınarak yapının tüm deney, test ve tahkik sonuçları doğrultusunda yürürlükteki imar planı, parselasyon planı, imar yönetmelikleri, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Yangın Yönetmeliği, Elektrik İç Tesisleri Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Isı Yalıtım Yönetmeliği, İlgili tüm standartlar, teknik şartnameler ve diğer mevzuat hükümleri kapsamında irdelenecek, güçlendirme gerekip, gerekmediği, gerekiyorsa güçlendirme

esaslarına ilişkin hususlar da belirtilerek ayrıntılı inceleme raporu düzenlenecek ve yapı sahibine verilecektir.

Yapı sahibi, ayrıntılı raporda belirtilen hususları da dikkate alarak yürürlükte bulunan plan ve tüm mevzuat hükümlerine uygun yapı projelerini, ilgili proje müelliflerine hazırlattıracaktır.

Yapı Denetim Kuruluşu tarafından, uygun görüş verilen yapı projeleri ile tüm deney, test ve tahkik sonuçları, ayrıntılı inceleme raporu, tetkik edilerek onaylanmak ve yapı ruhsatı düzenlenmek üzere ilgili idaresine verilecektir.

Ruhsatsız olarak yapımına başlanılmış yapılarda; Yapı cinsine göre yapım süresi ve denetim ücreti, tüm yapı alanı üzerinden hesaplanmak kaydıyla yönetmeliğin 14. maddesinde belirtilen “Yapı Denetim Hizmet Bedeline Esas Oranlar” cetvelinde belirtilen esaslara göre hesaplanacaktır. (13.04.2006 tarihli Genelgeyle kaldırılmıştır.)

B) Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde yapımına başlanmayan ruhsatı yenilenmeyerek ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar’ a ilişkin yeniden ruhsat düzenleme işlemleri, yürürlükteki plan ve tüm mevzuat hükümleri dikkate alınarak gerçekleştirilecektir.

Bu yapıların denetim işlemleri, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanuna göre gerçekleştirileceğinden, yapı sahibince bir yapı denetim kuruluşu ile yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalanarak görevlendirme yapılacak ve işlemler yürürlükte bulunan kanun ve yönetmeliklere göre sürdürülecektir. Bu yapılarda yapı cinsine göre yapım süresi ve denetim ücreti, tüm yapı alanı üzerinden hesaplanmak kaydıyla yönetmeliğin 14. maddesinde belirtilen “Yapı Denetim Hizmet Bedeline Esas Oranlar” cetvelindeki belirtilen esaslara göre hesaplanacaktır.

C) Yapı ruhsatı alındıktan sonra başlanıp da beş yıl içinde tamamlanamayan süresi içinde ruhsatı yenilenmeyerek ruhsatsız duruma düşen plan ve mevzuata uygun veya aykırı yapılar’ a öncelikle 3194 sayılı İmar kanununun 32. maddesi uyarınca işlem tesis edilecektir.

Denetim işlemleri 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanuna göre yapılmak durumunda olan bu tip yapılarda, ilgili idarelerce durum tespiti yapılarak, imar mevzuatı kapsamında yürürlükteki plan ve tüm mevzuata 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

Kanunun 42. maddesi uygulanacaktır. Yürürlükteki plan ve mevzuata uygun hale gelmesi mümkün olmadığı kesin olarak anlaşılan yapılar İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca yıktırılacaktır.

Yapıldığı kadarıyla, yürürlükteki plan ve mevzuata uygun olanlar ile plan ve mevzuata uygun olmayan ancak uygun hale getirilerek yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkün olduğu anlaşılan ruhsatı hükümsüz hale gelmiş yapıların denetim işlemleri 4708 sayılı Yapı Denetim Kanuna göre gerçekleşeceğinden parsel sahibince bir yapı denetim kuruluşu ile yapı denetim hizmet sözleşmesi yapılacaktır.

Yapı denetim kuruluşu tarafından; idarece hazırlanan rapor dikkate alınarak yapının tüm deney, test ve tahkik sonuçları doğrultusunda yürürlükteki imar planı, parselasyon planı, imar yönetmelikleri, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Yangın Yönetmeliği, Elektrik İç Tesisleri Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Isı Yalıtım Yönetmeliği, ilgili tüm standartlar, teknik şartnameler ve diğer mevzuat hükümleri kapsamında irdelenecek, güçlendirme gerekip, gerekmediği, gerekiyorsa güçlendirme esaslarına ilişkin hususlar da belirtilerek ayrıntılı inceleme raporu düzenlenecek ve yapı sahibine verilecektir.

Yapı sahibi, ayrıntılı raporda belirtilen hususları da dikkate alarak yürürlükte bulunan plan ve tüm mevzuat hükümlerine uygun yapı projelerini, ilgili proje müelliflerine hazırlattıracaktır.

Yapı denetim kuruluşu tarafından, uygun görüş verilen yapı projeleri ile tüm deney, test ve tahkik sonuçları, ayrıntılı inceleme raporu, tetkik edilerek onaylanmak ve yapı ruhsatı düzenlenmek üzere ilgili idaresine verilecektir.

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

Bu maddede belirtilen, yapı ruhsatı alındıktan sonra başlanıp ta 5 yıl içinde tamamlanamayan ve ruhsatı yenilenmeyerek ruhsatsız duruma düşen yapılarda; ilgili idaresince durum tespiti yapılmış kısım ve yapı denetim kuruluşunca incelenmesine (Deney, Test, Tahkik, Proje kontrolü gibi) esas inceleme keşif bedeline (İnşai 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 alanına bölünerek m² birim maliyet tespit edilecektir.

Yapılan deney, test ve tahkikler sonucunda güçlendirme gereken durumlarda inceleme

keşif bedeli ile imalatı yapılacak kalan kısmın yapı sınıfına göre bulunan maliyetleri toplamına, güçlendirmeye esas keşif bedeli ilave edilerek toplam maliyet bulunacaktır. Bu durumda da toplam maliyet, toplam inşaat alanına bölünerek m² birim maliyet tespit edilecektir.

Yapı denetim kuruluşunca hazırlanan (Deney, Test, Tahkik, Proje Kontrolü gibi) inceleme keşif bedeli ilgili idarece tasdik 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 İlişkin Bilgi Formlarında (YİBF) toplam inşaat alanı girişi yapılacaktır. (13.04.2006 tarihli Genelgeyle kaldırılmıştır.)

7- 3194 Sayılı İmar Kanunun 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 idarece tespit edilmiş ancak yapı kullanma izin belgesi almayarak ruhsatsız duruma düşmüş yapıların; yeniden ruhsat düzenleme işlemi yapı ruhsatının alındığı tarihteki mevzuat hükümlerine göre yapılacaktır.

Ancak, ilk ruhsat alındığı tarihteki mevzuat ve kurallara uygun olmakla birlikte bugün için deprem koşullarına uygunluk taşımayan yapının, takviye projeleri ile uygun hale getirilmesinin zorunlu olduğu, konuya ilişkin Danıştay Altıncı Dairesinin 1.5.2001 tarihli ve Esas No: 1995/6465 Karar No:2001/2286 sayılı kararında hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle öncelikle temel, beton, demir ve taşıyıcı duvar testlerinin yaptırılarak yapının deprem koşullarına uygunluk taşıyıp, taşımadığı hususunun irdelenerek rapora bağlanması gerekmektedir.

Bu yapılar hakkında öncelikle 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddeleri 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 bugün için güçlendirme gerekmesi nedeniyle İmar Kanununun 42. maddesinin tatbiki mümkün değildir.

Bu yapılara yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi aşamasında; ilgili fenni mesullerce, yapı projelerinin, yapının ilk ruhsat tarihindeki imar planı, ilgili yönetmelikler, standartlar, teknik şartnameler ve diğer mevzuat hükümleri ile birlikte, yürürlükteki deprem koşullarına (Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik) uygunluk raporu

da değerlendirilerek yapı güvenliğine, uygunluğuna ilişkin rapor düzenlenir. Bu rapor ilgili idarece incelenerek onaylanır.

Fenni mesullerin düzenlediği rapor sonrası inşai faaliyeti tamamlanmış yapının yürürlükteki deprem koşullarına ve ilk yapı ruhsatının alındığı tarihteki diğer mevzuat hükümlerine uygun olduğu, yapı projelerinde herhangi bir değişiklik veya düzeltme gerekmediği tespit edilir ise bu yapıya ilk ruhsat alındığı tarihteki mevzuat hükümlerine göre yapının tamamının sorumluluğu uzmanlık alanına göre tüm fenni mesullerce stlenilmek koşuluyla yeniden yapı projeleri onaylanarak ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi mümkündür.

Bu gibi yapılarda; yapı denetim görevi yeniden yapı ruhsatı alınmadan önceki yapı ruhsatında sorumluluğu üstlenen fenni mesullerce stlenilebileceği gibi yapı sahibinin isteğine bağlı olarak yeni fenni mesullerce de stlenilebilir veya yapı denetim kuruluşu tarafından 4708 sayılı Kanun hükümlerine göre yürütülebilir.

İlgili idare ve fenni mesullerin düzenlediği rapor sonrası yapılan incelemede, yapının yürürlükteki deprem koşullarına uygun olmadığı, yapıda güçlendirme gerektiği 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 stlenilmek şartıyla takviye (güçlendirme) projeleri ruhsat eki olarak ibraz edilerek yeniden yapı ruhsatı düzenlenir. (13.04.2006 tarihli Genelgeyle kaldırılmıştır.)

8- 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi olup ta, kat ilavesi, taşıyıcı sistemin güçlendirilmesi yapının bağımsız bölümlerinin karakterini veya kullanım amacını değiştirme gibi yeniden ruhsat alınması gereken işlemlerde; Talebin yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında karşılanmasının mümkün olduğunun belirlenmesi halinde tamamına yapı kullanma izin belgesi düzenlenen yapılara ilişkin tadilat, ilave ve güçlendirmeye yönelik denetim işlemleri 4708 sayılı Kanun ve mevzuatına göre gerçekleştirileceğinden parsel sahibince bir yapı denetim kuruluşu ile yapı denetim hizmet sözleşmesi yapılacaktır.

Yapı denetim kuruluşunca mevcut yapı ve bu yapıya ilişkin projeler yapıldığı tarihteki imar planı, ilgili yönetmelikler, standartlar, teknik şartnameler ve diğer mevzuat hükümleri ile idarece hazırlanan raporda göz önünde bulundurularak yapının tüm deney, test ve gerekli tahkikleri yaptırılacak, ayrıntılı ve gerekçeli ön inceleme raporu hazırlanacaktır. Ön inceleme raporunun, mevcut yapının, talep edilen kısımlarla birlikte yürürlükteki deprem koşullarına (temel, beton, demir ve taşıyıcı duvar testleri) yapı güvenliğine uygunluğuna ilişkin hükümleri kapsamı zorunludur.

Ön inceleme sonucu, mevcut yapının ve talebin, yürürlükteki plan ve mevzuata uygun olduğu anlaşılırsa yapılan deney, test ve tahkik sonuçları, ön inceleme raporu ile birlikte yürürlükteki imar planı, parselasyon planı, imar yönetmelikleri, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Yangın Yönetmeliği, Elektrik İç Tesisleri Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Isı Yalıtım Yönetmeliği, ilgili tüm standartlar, teknik şartnameler ve diğer mevzuat hükümleri kapsamında güçlendirme gerekip, gerekmediği, gerekiyorsa güçlendirme esaslarına ilişkin hususlar da belirtilerek yapı denetim kuruluşunca ayrıntılı inceleme raporu düzenlenecek ve proje müelliflerine ruhsat eki projeler hazırlattırılmak üzere yapı sahibine verilecektir.

Yapı denetim kuruluşu tarafından, incelenerek uygun görüş verilen yapı projeleri, tüm deney, test ve tahkik sonuçları ile inceleme raporları, incelenmek ve yapı ruhsatı düzenlenmek üzere ilgili idaresine verilecektir.

Yapı güvenliğinin incelenmesine (Deney, Test, Tahkik, Proje kontrolü, gibi) esas inceleme keşif bedeline imalatı yapılacak kısmın keşif bedeli dahil edilerek toplam maliyet bulunacaktır. Toplam maliyet toplam inşaat alanına bölünmek suretiyle m² birim maliyet tespit edilecektir.

Toplam maliyet keşfi 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 tüm inşaat alanını kapsar.

9- Yapı Ruhsatı olup 4708 sayılı yasa hükümlerine göre devam eden ve/veya yapı kullanma izin belgesi almış olan yapılarda kat ilavesi, taşıyıcı sistemin güçlendirilmesi,

yapının bağımsız bölümlerinin karakterini veya kullanım amacını değiştirme gibi yeniden ruhsat alınması gereken işlemlerde yapının güvenliğinin incelenmesinde yapının ruhsat eki projelerine esas tüm deney, test ve gerekli tahkikler yapılacaktır.

Yapının güvenliğinin incelenmesine(Deney, Test, Tahkik, Proje kontrolü, gibi) esas inceleme keşif bedeline, imalatı yapılacak kısmın keşif bedeli dahil edilerek toplam maliyet bulunacaktır. Toplam maliyet toplam inşaat alanına bölünmek suretiyle m2 birim maliyet tespit edilecektir.

Toplam maliyet keşfi ilgili idaresince tasdik edilecektir. İlk yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesinin aslı yada ilgili idaresince aslının aynısıdır onaylı nüshası Bakanlığa gönderilecektir.

10- Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinde belirlenen hizmet süresi, mal sahibinin müteahhit ile yaptığı yapım sözleşmesinde belirlenen süreden az olamaz. Bu tarih T.S. 8737 yapı ruhsat formunun 17 nolu bölümüne işlenir.

11- 25 Temmuz 2003 Tarih ve 17664 sayılı genelgemizde; 01 Ağustos 2003 tarihinden itibaren hak edişlerin tanzimi ve ödenmesinde resmi internet sayfamızdan alınan denetim hizmet bedeline ait hakediş raporunun aranması şartı getirilmişti.

Ancak;

A- Herhangi bir nedenle 31.12.2002 tarihinden önceki yıllara ait tahsil edilmemiş hakedişlerin,

B- 01.08.2003 tarihinden önce alınan ve Yapıya İlişkin Bilgi Formlarında (YİBF) proje tipi “Yeni Proje” olarak belirlenen yapılar dışında proje tiplerine ait hakedişlerin tanzim ve ödemesinde 01.08.2003 tarihinden önceki yöntem esas alınacaktır.

12- Yapım ve denetim süresi herhangi bir sebeple uzadığı takdirde, uzayan sürenin her altı ay için hizmet bedeline esas oranın %10’u kadar ilave hizmet bedeli ödenmesi Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği ve Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinde amir hüküm olarak belirlenmiştir.

Bu uygulamada; “Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi” 3. maddesinde belirtilen iş bitimi süresi itibariyle ilgili idaresince seviye tespit tutanağı düzenlenerek bitim süresi itibariyle kısmi oran tespit edilecektir. Bitim süresi itibariyle tespit edilen kısmi oran uygulama yılı hizmet bedeli üzerinden, diğer kalan kısım %10 artırımlı ilave hizmet bedeli ile hesaplanmak kaydı ile o taksite ait hakediş ödemesi gerçekleştirilecektir.

13- Bazı idarelerin, yapı denetim kuruluşlarının hakedişlerini ödemek için bir sonraki taksitin yatırılmasını ön koşul olarak ileri sürdükleri tespit edilmiştir.

Yapı Denetimi Uygulama Usul Ve Esasları Yönetmeliğinin 15. 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 düzenlenmesi ilgili idarelerin sorumluluğundadır.

14- Öngörülen yapım süresi uzadığı takdirde, uzayan sürenin her altı ayı için hizmet bedeline esas oranın %10'u kadar 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.

İlgili idareler bu hususların takipçisi olacaktır.

15- 3194 Sayılı İmar Kanunu uyarınca yapı ruhsatının tek parselde düzenlenmesi zorunludur. Ancak birden fazla yapının bulunduğu parsellerde, farklı cins yapılar ve/veya değişken katlarda aynı cins yapılar için ruhsata esas Yapıya İlişkin Bilgi Formları (YİBF) alındığı tespit edilmiştir. 25 Temmuz 2003 tarih ve 17664 sayılı Genelgemizde 01 Ağustos 2003 tarihinden itibaren başlatılan hakedişle ilgili uygulamada bu husus sorun yaratmaktadır. Bu nedenle aynı parsel için Bakanlıktan alınan yukarıda belirlenen değişik Yapıya İlişkin Bilgi Formları iptal edilerek, Bakanlığın resmi internet sitesinde açıklandığı şekliyle yeni Yapıya İlişkin Bilgi Formları alınacaktır.

İlgili idareler yukarıda açıklanan nedenlerle tek parselde verdikleri farklı ruhsatları iptal ederek aynı ruhsat numarasına bağlı olarak yapı cinslerine göre ayrı ayrı yapı ruhsat formu düzenleyecektir.

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

17- A) Yapı denetim hizmet sözleşmesi'nin, tek taraflı ve/veya mal sahibi ve yapı denetim kuruluşunun karşılıklı anlaşmasıyla müşterek kararla feshi;

B) Yapı denetim firmasının 4708 Sayılı Yasa Hükümleri gereği denetim görevini yürütemeyeceği durumlarda;

- (A) ve (B) maddelerindeki işlem noter ihbarnamesi ile karşı taraf, ilgili idare ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığına dağıtımli olarak yapılacaktır.

- İlgili İdarece seviye tespit tutanağı düzenlenecek ve yapı tatil tutanağı tutulacaktır.

- Yapı ile ilgili tüm belgeler (YİBF, ruhsat, hakediş, fesihle ilgili yazışmalar, tespit tutanağı ve yapı tatil tutanağının tasdikli suretleri ile Noter fesih ihbarnamesi) ilgili idarenin detaylı görüş yazısı ekinde Bakanlığa gönderilecektir.

-- Yeni bir denetim kuruluşu görevlendirilmeden ve Yapıya İlişkin Bilgi Formu (YİBF) belgesi alınmadan kesinlikle yapının devamına izin verilmeyecektir.

- Bu aşamada yapının denetim sorumluluğunu üstlenen yapı denetim kuruluşu görev üstlendiği tarihten önce yapılan bütün iş ve işlemlerin denetiminden görevi bırakan yapı denetim kuruluşu ile birlikte müteselsilen sorumludur.

-Tarafların yasal hakları saklıdır.

-Yeni görevlendirilen yapı denetim kuruluşları denetimi üstlenilen bu tip yapıların imar planına, mevzuata, ruhsat ve eklerine, standartlara, teknik şartnamelere uygun olarak yapıldığını ve yapının güvenliğine, ilişkin rapor düzenleyecektir. Bu rapor ilgili idaresince incelenerek onaylanacaktır.

- Yapıya İlişkin Bilgi Formlarında, toplam inşaat alanı girişi yapılacaktır.

18- Yapının uzmanlık alanına göre denetiminden sorumlu denetçi mimar/mühendis ve yardımcı kontrol elemanlarının istifaları noter kanalıyla yapılacaktır. Denetçi mimar veya mühendislerinden birinin veya birkaçının istifası veya kuruluşça görevden el çektilirmeleri halinde yeni denetçi mimar veya mühendisler atanır. Denetim kuruluşunun yeni denetçi mimar ve mühendisleriyle ilgili yapı ruhsatı föyü üzerindeki düzenlemenin yasal süresi içerisinde yapılmaması halinde ilgili idaresince yapı tatil tutanağı tutularak inşai faaliyet durdurulur.

19- Yapıya İlişkin Bilgi Formu alma aşamasında, ilgili idaresinden bu genelgede yer alan şartların yerine getirilip getirilmediğine dair bir yazı Bakanlığa ibraz edilecektir. Ayrıca, ilgili idarelerce, Yapıya İlişkin Bilgi Formu ekindeki hizmet sözleşmelerinin hizmet bedellerine ilişkin incelemeye esas Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı'na ait

“GÖRÜLMÜŞTÜR” kaşesi ve inceleyenlerin imzaları aranacaktır.

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 duyurulmasını bilgilerinize arz gereğini rica ederim.

Zeki ERGEZEN

Bakan

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA