

YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN TASARISI TASLAĞI

BİRİNCİ BÖLÜM Genel Hükümler

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, plâna, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve standartlara uygun kaliteli ve güvenli yapı yapılması için etüt ve proje denetimi ile yapı denetimine ilişkin usûl ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1)

a) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde ve 44 üncü maddesinin 1 numaralı fıkrasının (a) bendinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler,

b) Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler,

c) 3194 sayılı İmar Kanununun 27 ncı maddesinde belirtilen yapılar,

hariç olmak üzere, bütün yapılar, bu Kanun hükümlerine tabidir.

(2) Kamu kurum ve kuruluşları, (1) numaralı fıkranın (a) bendinde sayılan yapı ve tesislerin etüt, proje ve yapı denetimi işini bünyelerinde bulunan mimar ve mühendisleri eliyle yapar. Ancak talep edilmesi hâlinde, bu yapı ve tesisler ile (1) numaralı fıkranın (b) ve (c) bendinde belirtilen yapıların etüt ve proje denetimi ile yapı denetimi, teknik müşavirlik kuruluşlarından hizmet satın alınmak suretiyle bu Kanun kapsamında yaptırılabilir.

(3) Kamu kurum ve kuruluşları, (1) numaralı fıkranın (a) bendinde sayılan yapı ve tesislerin yapılacağı yerde inşaat süresince görevlendirebilecekleri, mimar ve mühendislerinin olmaması hâlinde denetim işini, Bakanlıkça yetki verilen 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler veya kamu teşekkülleri ile protokol akdederek veyahut da tabi oldukları ihale ve hizmet satın alma mevzuatı çerçevesinde bu Kanuna göre faaliyet gösteren teknik müşavirlik kuruluşlarından hizmet satın alarak bu Kanun kapsamında yaptırmak zorundadırlar.

(4) Kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesine istinaden gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından kamuya ait alanlarda inşa edilecek yapı ve tesisler ile, kamu ve gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri ortaklığında veya yap-işlet-devret modeli ile inşa edilecek yapı ve tesislerin etüt ve proje denetimi ile yapı denetimi, denetim hizmet bedeli gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından karşılanmak suretiyle, yatırımcı kamu kuruluşunca belirlenecek teknik müşavirlik kuruluşunca bu Kanun kapsamında yapılır.

(5) Yabancı ülke elçilik yapılarının etüt ve proje denetimi ile yapı denetimi iş ve işlemleri Dışişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda gerçekleştirilir.

(6) Kamu yararına görev yapan vakıf, dernek vb. kuruluşlar tarafından yaptırılan teknik, sosyal ve kültürel tesislerin inşasının denetimine yönelik fennî mesuliyet Valiliklerce üstlenilebilir.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

b) Etüt ve proje denetçisi: İlgili meslek odalarına üyeliği devam eden ve Bakanlıktan etüt ve proje denetçisi belgesi alan, meslekî yetkinliği hâiz mimar ve mühendisleri,

c) Hazır beton kuruluşu: Yapıların inşasında kullanılmak üzere hazır beton üreten, 29/6/2001 tarihli ve 4703 sayılı Ürünlere İlişkin Teknik Mevzuatın Hazırlanması ve Uygulanmasına Dair Kanun kapsamında Bakanlıkça denetlenen kuruluşları,

ç) İdare: Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi verme yetkisine sahip idareleri,

d) Laboratuvar denetçisi: İlgili meslek odasına üyeliği devam eden ve laboratuvar kuruluşlarının faaliyetlerinde görev yapmak üzere Bakanlıktan denetçi belgesi alan meslekî yetkinliği hâiz mühendisleri,

e) Laboratuvar kuruluşu: Bakanlıkça verilen izin belgesine bağlı olarak zemin, inşaat ve yapı malzemeleri, inşaat ve yapı ile ilgili ham ve mamül maddeler üzerinde mevzuata, standartlara ve teknik şartnamelere göre ölçüm ve muayene yapabilen, bu malzeme ve maddelerin özelliklerinin tayini konularında faaliyet gösteren kuruluşu,

f) Müellif: Uzmanlık alanına göre her türlü harita, plan, etüt, rapor, zemin etüt raporu, proje, arazi ve arsa düzenleme, ifraz, tevhit, kentsel tasarım, proje geliştirme, yapıda güçlendirme, enerji verimliliği ve kullanım amacı değişikliği için rapor ve proje hazırlanması, keşif, metraj, araştırma, geliştirme ve bu alanlarda danışmanlık gibi hizmetleri ilgili mevzuatına göre veren meslekî yetkinliği haiz gerçek kişiyi,

g) Müelliflik kuruluşu: Konu ile ilgili uzmanlar istihdam ederek her türlü harita, plan, etüt, rapor, zemin etüt raporu, proje, arazi ve arsa düzenleme, ifraz, tevhit, kentsel tasarım, proje geliştirme, yapıda güçlendirme, enerji verimliliği ve kullanım amacı değişikliği için rapor ve proje hazırlanması, keşif, metraj, araştırma, geliştirme ve bu alanlarda danışmanlık gibi hizmetlerini ilgili mevzuatına göre veren tüzel kişiyi,

ğ) Taşıyıcı sistem: Yapıların, temel, betonarme, ahşap, çelik karkas, duvar, döşeme ve çatı gibi yük taşıyan ve aktaran bölümlerini ve istinat yapılarını,

h) Teknik müşavirlik kuruluşu: Bu Kanun'a göre Bakanlıkça verilen izin belgesine bağlı olarak etüt ve proje denetimi ile yapı denetimi işlerini yapabilen, bu işlerin yanı sıra ilgili mevzuatına göre bu maddenin (g) bendinde belirtilen mimarlık ve mühendislik hizmetleri, ihale, şartname ve sözleşme hazırlığı, lisans almak şartıyla yapılarda risk ve hasar tespiti, yıkım projesi veya raporunun hazırlanması, yıkım işlerinin denetimi, bünyesinde veya hizmet alımı ile turizm uzmanı çalıştırmak suretiyle âtil konut sertifikası vererek mevcut yapıların turizme kazandırılması iş ve işlemlerini yapabilen, bu konularda yurtdışında da faaliyet gösterebilen tüzel kişiyi,

ı) Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanları toplamını,

i) Yapı denetçisi: İlgili meslek odasına üyeliği devam eden ve Bakanlık'tan yapı denetçisi belgesi alan meslekî yetkinliği hâiz mimar ve mühendisleri,

j) Yapı hasarı: Kullanımdan doğan hasarlar hariç olmak üzere, yapının fen ve sanat kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılması sebebiyle yapıda meydana gelen ve yapının kullanılmasını engelleyen hasarı,

k) Yapı inşaat alanı: İşliklikler hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,

l) Yapı müteahhidi: Yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticarî amaçla ya da kendisi için şahsî finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, Bakanlıkça yetki belgesi verilen gerçek veya tüzel kişiyi,

m) Yapı sahibi: Yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişileri,

n) Yapı yaklaşık maliyeti: Bakanlıkça her yıl yayımlanan mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabına esas yapı yaklaşık birim maliyeti ile yapı inşaat alanının çarpımından elde edilen bedeli; değiştirme, güçlendirme ve esaslı onarım işleri ile Bakanlıkça sınıfı belirlenmeyen yapılarda ise keşif bedelini,

o) Yapım süresi: İş yeri teslim tutanağının onaylandığı tarih ile yapı kullanma izninin alındığı tarih arasındaki dönemi,

ö) Yardımcı Kontrol Elemanı: Denetçilere yardımcı olmak üzere istihdam edilen teknisyen, tekniker ve teknik öğretmen ile ilgili meslek odasına üyeliği devam eden mimar ve mühendisleri,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Görev, Yetki ve Sorumluluklar

Teknik müşavirlik kuruluşları ve denetçileri

MADDE 4 – (1) Denetim görevi üstlenecek teknik müşavirlik kuruluşlarının nama yazılı ödenmiş sermayesinin; en az dörtte üçünün mimar, mühendis veya şehir plancısına ait olması ve sermayesinin en az dörtte birinin denetçilere ait olması zorunludur. Bu kuruluşlar, denetçiler ile yardımcı kontrol elemanları istihdam eder.

(2) Teknik müşavirlik kuruluşu, gerekli personeli bulundurmak ve Yönetmelikle belirlenen kriterleri sağlamak kaydı ile etüt ve proje denetimi ile yapı denetimi faaliyetlerini birlikte yürütebilir.

(3) Etüt ve proje denetimi görevini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşu;

a) Zemin etüt raporunun ve yapı projelerinin mevzuata, plana, standartlara ve şartnamelere uygunluğunu denetler.

b) Ruhsat düzenlenme safhasında zemin etüdü ve projelere ilişkin bütün sorumlulukları üstlendiğine dair taahhütnameyi ve teminatını ve ruhsata esas etüt, proje ve eklerini idareye verir.

c) Yapı ruhsatı düzenlenecek veya ruhsat eki etüt ve projelerinde değişiklik gerektiren mevcut yapıların ruhsat sürecine ilişkin iş ve işlemleri yapı sahibi adına takip eder ve yürütür.

(4) Yapının denetimini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşu;

a) Zemin etüt raporunun ve yapı projelerinin mevzuata, plana, standartlara ve şartnamelere göre uygunluğunu kontrol ederek yapı denetimi hizmet sözleşmesini imzalar.

b) Yapı denetimi hizmet sözleşmesini, laboratuvar hizmetleri sözleşmesini, yapının sorumluluğunu üstlendiğine dair taahhütnameyi ve teminatını idareye verir. İş yeri teslim tutanağının idarece onaylanması üzerine denetim görevine başlar.

c) Yapının ve yapım aşamalarının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygunluğunu denetler. Aykırılığı bir rapor ile altı iş günü içinde idareye ve Bakanlığın taşra teşkilâtına yazılı olarak bildirir.

ç) Betonarme, çelik ve ahşap taşıyıcı sistem, tesisat ve yalıtım imalâtları ile kalıp, beton döküm, bakım ve kürlerinin standart ve şartnamelere uygun olarak yapılmasının sağlanması işleri gibi inşa safhalarında ve idarenin veya Bakanlığın taşra teşkilâtının yapacağı denetimler sırasında ilgili denetçilerin veya yardımcı kontrol elemanlarının; yapının kısmen veya tamamen tamamlandığına ilişkin tespit aşamasında ise, ilgili denetçilerin inşaat mahallinde bulunmasını sağlar.

d) Zemin, malzeme ve imalât ile ilgili deneyleri, laboratuvar kuruluşuna yaptırır, laboratuvar kuruluşunca yapı yerinde standartlara uygun olarak numune alınmasını sağlar, laboratuvar sonuçlarını değerlendirerek birer nüshasını idareye verir ve şantiye mahallinde yapılan deneylerin standartlara uygun olarak yapılmasını sağlar.

e) Yapıda, mevzuata, projeye ve standartlara aykırı malzeme kullanılması halinde en geç altı iş günü içinde idareye ve Bakanlığın taşra teşkilâtına durumu bildirir.

f) Seviye tespiti de dâhil olmak üzere, imalâtlara ilişkin rapor ve tutanakların yapının denetçileri veya yardımcı kontrol elemanlarınca imzalanmasını sağlar, bir nüshasını idareye verir. Fotoğraflı aylık denetim raporunu Bakanlığa gönderir.

g) Yetki belgeli usta çalıştırılmaması, şantiye şefinin bulundurulmaması hâllerinde durumu bir rapor ile altı iş günü içinde idareye ve Bakanlığın taşra teşkilâtına bildirir.

ğ) İş yerinde, iş sağlığı ve güvenliği konusunda şantiyede, yapım işlerine henüz başlanılmadan gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarır.

h) İlâve, esaslı tadilat ve güçlendirme yapılacak yapılar ile inşası devam eden yapılarda görev üstlenilmesi hâlinde yapı güvenliğine ilişkin teknik raporu tanzim eder ve idareye verir.

ı) Ruhsat eki etüt ve projelerde değişiklik gerektirmeyen ruhsat yenileme ve yeniden ruhsat alınması gibi işlemler ile yapı kullanma sürecine ilişkin iş ve işlemleri yapı sahibi adına takip eder ve yürütür.

i) Bakanlıktan lisans almak şartıyla yapıların riskli yapı olup olmadığını tespit eder, güçlendirme ya da yıkım ruhsatına esas olmak üzere alınacak tedbirleri de ihtiva eden yapı güvenliğine ilişkin teknik raporu düzenler.

(5) Etüt ve proje denetçileri;

a) Teknik müşavirlik kuruluşu ile çalışma süresine ilişkin sözleşme yapar ve Bakanlığın taşra teşkilâtına bildirir.

b) Uzmanlık ve yetkinlik alanlarına göre, zemin etüt raporunun ve yapı projelerinin mevzuata, plana, standartlara ve şartnamelere göre uygunluğunu inceler, eksik ve yanlış bulunması hâlinde gerekçeleri ile birlikte düzeltilmek üzere müellif veya müelliflik kuruluşlarına verilmesini sağlar.

c) Görev üstlendikleri uzmanlık alanına ilişkin her bir zemin etüdü veya yapı projesi için taahhütname imzalar ve idareye verir.

(6) Yapı denetçileri,

a) Teknik müşavirlik kuruluşu ile çalışma süresine ilişkin sözleşme yapar ve Bakanlığın taşra teşkilâtına bildirir.

b) Görev üstlendikleri her bir yapı için taahhütname imzalar, birer nüshasını Bakanlığın taşra teşkilâtına ve idareye verir.

c) Yapım işlerini uzmanlık alanına uygun olarak denetler, imalâtlarla ilgili tutanakları düzenler.

ç) Seviye tespit tutanağını, yapı güvenliğine ilişkin teknik raporu, yapının tamamlanarak işin bitirildiğine ilişkin teknik raporu hazırlar ve iş bitirme tutanağını imzalar.

d) Projesine ve gerekli deneyler sonucu standartlara aykırı olduğu anlaşılan demir donatının döşenmesine izin vermez.

e) Şantiye mahallinde beton numunelerinin standartlara uygun şekilde alınmasını sağlar. Şantiye mahallinde yapılan test ve kontrollerde projesine ve standartlara uygun olmadığı anlaşılan betonun kullanılmasına izin vermez.

f) Mevzuata aykırılıklar hakkında uzmanlık alanı kapsamında rapor tutar ve idareye verilme üzere kuruluşa bildirir.

g) Laboratuvar deneyleri sonucunda, projesine ve standartlara uygun olmadığı anlaşılan yapı malzemelerinin kullanıldığı inşaatların, durdurulmak üzere en geç altı iş günü içinde idareye bildirilmesini sağlar.

Laboratuvar kuruluşları ve denetçileri

MADDE 5 – (1) Laboratuvar kuruluşlarının nama yazılı ödenmiş sermayelerinin en az üçte birinin mühendisler ve bünyelerinde denetçi mühendisler ve yardımcı teknik elemanları istihdam etmeleri zorunludur.

(2) Zemin etüt raporlarında yer alan ve yapının taşıma gücü hesabını etkileyen zemin sınıfı, ve zemin taşıma gücü gibi verilere esas teşkil eden deneyler Bakanlıktan alınan izin belgesine sahip olan laboratuvar kuruluşlarına yaptırılır.

(3) Laboratuvar kuruluşu;

a) Deneyi yapılacak numuneleri, teknik müşavirlik kuruluşunun denetim elemanının gözetiminde standardına uygun olarak laboratuvar görevlilerince alınmasını ve usûlüne uygun muhafaza edilerek teste tabi tutulmasını sağlar. Deney sonuçlarını, Bakanlıkça belirlenen esaslara göre elektronik ortama aktarır.

b) Deney sonuçlarının alınmasını müteakip en geç üç iş günü içinde değerlendirilmek üzere teknik müşavirlik kuruluşuna teslim eder.

(4) Laboratuvar denetçisi, gerçekleştirilecek muayene ve deneylerin ilgili standartlara ve deney talimatlarına uygun olarak yapılmasını, muayene ve deney sonuçlarının laboratuvar kalite kayıt sistemine uygun olarak tutulmasını sağlar, muayene ve deney sonuçlarına ilişkin raporları imzalar.

İdareler

MADDE 6 - (1) İdareler;

a) 3194 sayılı İmar Kanunu ile kendilerine verilen görevlerin yanı sıra, bu Kanunda belirtilen taahhüt ve teminatları takip eder ve kayıt altına alır.

b) Yönetmelik ve hizmet sözleşmesi ile belirlenen seviyelere ve ödemeye ilişkin usûl ve esaslara göre her yapı bölümü için bu bölümlerin tamamlanmasını müteakip teknik müşavirlik kuruluşunca hazırlanan hakediş raporunu, başvuru tarihinden itibaren büyükşehir belediyesi olan yerlerde beş iş günü, diğer yerlerde üç iş günü içinde yapının fizikî seviyesini de kontrol ederek onaylar ve hakedişi öder.

c) Bu Kanun hükümlerine aykırı davrandığı tespit edilen teknik müşavirlik kuruluşlarını Bakanlığın taşra teşkilâtına bildirir.

(2) Bu Kanunla verilen görevleri süresi içinde yapmayan idare görevlileri hakkında 2/12/1999 tarihli ve 4483 sayılı Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanun hükümlerine göre işlem yapılır.

Sorumluluklar ve yapılamayacak işler

MADDE 7 – (1) Bu Kanunun uygulanmasında, yapı denetimi görevini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşları imar mevzuatı uyarınca öngörülen fennî mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenir.

(2) Teknik müşavirlik kuruluşları, laboratuvar kuruluşları, ortakları, denetçileri, yardımcı kontrol elemanları, müellifler ve müelliflik kuruluşları, yapı müteahhidi, şantiye şefi, varsa taşeronlar, ustalar ile birlikte yapının ruhsat ve eklerine, standartlara, teknik şartnamelere ve diğer mevzuata aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması sebebiyle ortaya çıkan yapı hasarından dolayı yapı sahibine, idareye ve kamuya karşı, kusurları oranında ayrı ayrı sorumludurlar. Bu sorumluluğun süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıldır.

(3) Yapıda, iş bitirme tutanağı onaylandıktan sonra, idareden izin alınmadan yapılacak tadilatın doğacak yapı hasarından, izinsiz tadilat yapan sorumludur. Teknik müşavirlik kuruluşu; parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskınından doğan hasarlardan ve yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından tedbir alınmaması sebebiyle meydana gelen hasarlardan sorumlu değildir.

(4) Denetim görevini yürüten teknik müşavirlik kuruluşları 3 üncü maddenin 1 numaralı fıkrasının (h) bendinde sayılanlar dışında başkaca ticarî faaliyette bulunamaz. Teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşlarının ortakları ile yöneticileri ve kuruluşta istihdam edildikleri sürece denetçileri ve yardımcı kontrol elemanları başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticarî faaliyette bulunamaz, başka bir teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşunda çalışamaz ve bu kuruluşlara ortak da olamazlar.

(5) Teknik müşavirlik kuruluşları; ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri tarafından hazırlanan etüt ve projelerin, etüt ve proje denetimini üstlenemezler. Bu kişiler kendilerince hazırlanan etüt ve projeleri başka bir teknik müşavirlik kuruluşu bünyesinde de denetleyemezler.

(6) Teknik müşavirlik kuruluşu; kuruluşu, ortaklarına, yöneticilerine, mimar ve mühendislerine ait yapıların etüt ve proje denetimini veya yapı denetimini üstlenemez.

(7) Laboratuvar kuruluşu; kuruluşu, ortaklarına, yöneticilerine ve laboratuvar denetçilerine ait yapıların test ve deneyleri ile ölçüm ve muayenesini yapamaz.

(8) Teknik müşavirlik kuruluşları Bakanlıkça verilen denetim izin belgesinde belirtilen yetki sınırının dışında olan yapıları denetleyemezler.

(9) Teknik müşavirlik kuruluşlarının, kuruldukları il sınırları içinde görev üstlenmeleri esastır. Ancak, bu kuruluşlardan Bakanlıkça sınıflandırılarak başka illerde de görev yapmak üzere yetkilendirilenler, Yönetmelikte belirtilen asgarî personeli o ilde istihdam etmek kaydıyla denetim işi üstlenebilir.

(10) Yapı ve malzeme denetimi işlerine ait laboratuvar hizmetleri; yapım işini üstlenen yapı müteahhidinin veya alt yüklenicinin veya şantiye şefinin veya yapıda kullanılan malzemelerin satıcılarının ortak olduğu laboratuvar kuruluşunca yapılamaz.

(11) Teknik müşavirlik kuruluşları ile laboratuvar kuruluşlarının denetim izin belgeleri ile denetçi belgeleri Yönetmelikle belirlenen usûl ve esaslara göre vize ettirilir. Vize yaptırmayan kuruluş ve denetçilerin faaliyetleri vize yaptırılana kadar Bakanlıkça durdurulur.

(12) İlgili meslek odaları, üyelerinin üyelik bilgilerini güncelleyerek elektronik ortamda Bakanlıkla paylaşmak ve hakkında süreli veya süresiz mesleği icrasından men cezası bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bildirmek zorundadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Komisyonlar ve Çeşitli Hükümler

Yapı denetimi komisyonları ve Bakanlığın görevleri

MADDE 8 – (1) Bu Kanunun uygulanması ile ilgili Bakanlık iş ve işlemlerinin yürütülmesini sağlamak üzere, Bakanlık merkezinde Merkez Yapı Denetimi Komisyonu ve illerde il yapı denetimi komisyonları kurulur.

(2) Merkez Yapı Denetimi Komisyonu, biri başkan olmak üzere Bakanlıkça görevlendirilecek toplam beş üyeden teşkil edilir. Bakanlık ayrıca toplantının konusuna göre, ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile meslek odaları ve sivil toplum kuruluşlarının temsilcilerini oy hakkı olmaksızın Komisyonunda görevlendirebilir.

(3) İl yapı denetimi komisyonu, Bakanlık taşra teşkilatının teklifi üzerine, biri başkan olmak üzere Merkez Yapı Denetimi Komisyonunca görevlendirilen toplam beş üyeden teşkil edilir. Toplantının konusuna göre, kamu kurum ve kuruluşları ile meslek odaları ve sivil toplum kuruluşlarının temsilcileri oy hakkı olmaksızın Valilikçe Komisyonunda görevlendirilebilir.

(4) Merkez Yapı Denetimi Komisyonu, teknik müşavirlik kuruluşlarına ve laboratuvar kuruluşlarına denetim izin belgesi verilmesi, sınıflandırılması ile denetim izin belgesi ve denetçi belgesinin iptal edilmesi ile yapı malzemelerinin piyasaya arzının yasaklanması, toplatılması ve bertarafına, laboratuvar kuruluşlarının akreditasyonuna karar verir. Teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşlarının denetim izin belgeleri ile denetçi belgelerinin iptal edilmesine ve yapı malzemelerinin piyasaya arzının yasaklanması, toplatılması ve bertarafına ilişkin Merkez Yapı Denetimi Komisyonu kararları Bakanlıkça onaylanarak yürürlüğe girer.

(5) İl yapı denetimi komisyonları, bu Kanunun uygulanmasından doğan uyumsuzlukları inceler, mimar ve mühendislere denetçi belgesi verilmesine ilişkin kararları alır, 12 nci maddeye göre tespit olunan idarî para cezalarını ve yeni iş almaktan men cezalarını, yapı malzemeleri ile ilgili 4703 sayılı Ürünlerle İlişkin Teknik Mevzuatın Hazırlanması ve Uygulanmasına Dair Kanun kapsamında gerçekleştirilen piyasa gözetim ve denetim faaliyeti sonucu oluşan idari yaptırımları karara bağlar. İl yapı denetimi komisyonunun kararları Valilikçe onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe onaylanarak yürürlüğe giren kararların bir örneği Bakanlığa gönderilir. Birden fazla ilde faaliyet gösteren teknik müşavirlik kuruluşlarının yeni iş almaktan men cezalarına ilişkin kararlar, mevzuata aykırılık tespit olunan yapıların bulunduğu illerdeki il yapı denetim komisyonlarının kararları da dikkate alınarak kuruluşun ticaret odasına kayıtlı olduğu ildeki il yapı denetimi komisyonunca alınır.

(6) Merkez ve il yapı denetimi komisyonlarının idarî müeyyideler hakkındaki kararları onaylanmasını müteakip üç iş günü içinde Bakanlıkça hazırlanan elektronik ortama aktarılır.

(7) Merkez Yapı Denetimi Komisyonu ve il yapı denetimi komisyonu üyelerine, ayda beş günü geçmemek üzere her toplantı günü için 2.000 gösterge rakamının Devlet memurlarının aylıkları için uygulanan katsayı ile çarpılması suretiyle bulunacak miktarda huzur hakkı ödenir.

(8) Bakanlığın taşra teşkilatları, denetçi belgeleri ile denetim izin belgelerinin vize işlemlerini gerçekleştirir, laboratuvar kuruluşlarının ve denetim izni verilen teknik müşavirlik kuruluşlarının faaliyetlerini denetler ve aykırılık tespit edilmesi hâlinde karar almak üzere il yapı denetimi komisyonuna bildirir. Birden fazla ilde faaliyet gösteren teknik müşavirlik kuruluşlarının denetim faaliyetleri, faaliyet gösterdikleri illerdeki Bakanlığın taşra teşkilatlarıncaya denetlenir.

Hizmet sözleşmeleri

MADDE 9 – (1) Denetim hizmetleri; hizmet sözleşmesi akdedilerek, bu Kanuna uygun olarak teknik müşavirlik kuruluşunca gerçekleştirilir.

(2) Bu sözleşmelerde; taahhüt edilen hizmetin konusu, yeri, inşaat alanı, süresi, yapının fizikî özellikleri, denetim hizmet bedelleri, yapıda görev alacak denetçiler ile yardımcı kontrol elemanlarının listesi ve diğer yükümlülükler yer alır. Laboratuvar hizmet sözleşmesinin bir sureti, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin ekinde yer alır.

(3) Sözleşmeye aykırı davranıldığı tespit edilmesi veya mücbir sebeplerin gerçekleşmesi halinde fesih gerekçesi belirtilerek sözleşme tek taraflı olarak feshedilebilir.

(4) Laboratuvar hizmet sözleşmesi, yapı denetimi görevini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşu ile laboratuvar kuruluşu arasında akdedilir. Bu sözleşmenin bir sureti, yapı denetimi hizmet sözleşmesinin ekinde yer alır. Bu sözleşmede, deney hizmetlerinin konusu, yapının yeri, fizikî özellikleri, deney hizmet bedelleri, numune almada ve deney yapmada görev alacak teknik personelin ve laboratuvar denetçisinin listesi ve diğer yükümlülükler yer alır.

(5) Denetim hizmet bedelleri, toplam yapı inşaat alanı 1.000 m²'ye kadar olan yapılarda yapı yaklaşık maliyetinin, etüt ve proje denetimi için binde 3'ünden ve yapı denetimi için % 2'sinden az; toplam yapı inşaat alanı 1.000 m²'den fazla olan yapılarda yapı yaklaşık maliyetinin, etüt ve proje denetimi için onbinde 25'inden ve yapı denetimi için % 1,6'sından az olamaz. Bu oranlar, yapılacak sözleşmelerde en fazla bir kat artırılabilir. Yapı denetimi hizmet bedeli oranı, yapım süresi üç yılı aşan işler için kalan kısım üzerinden yıllık % 5 artırılır. Taşıyıcı sisteme ait olan laboratuvar hizmet bedelleri yapı denetimi hizmet bedeline dâhildir.

(6) 2 nci maddenin (1) numaralı fıkrasının (a) bendi kapsamındaki yapılar ile bina dışındaki yapılar hakkında, bu maddenin (5) numaralı fıkrası hükümleri uygulanmaz.

(7) Hizmet bedellerine, katma değer vergisi, taşıyıcı sisteme ait olmayan malzeme ve imalâta dair laboratuvar deney ücretleri ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi için alınan harç ve bedeller dâhil değildir. Bunlar için ayrıca ücret ödenir.

(8) Yapı denetimi hizmet sözleşmesi ile belirlenen hizmet bedelinin; % 3'ü ruhsatı veren idarenin, % 3'ü Bakanlık bünyesinde bulunan döner sermaye işletmesinin ve % 15'i de idarece açılacak yapı denetimi hizmet bedeli hesabına iş yeri teslim tutanağı onaylanmadan önce peşin olarak yatırılır.

(9) 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda belirtilen borçlar da dâhil olmak üzere, idarece açılan hesaba yatırılan hizmet bedelleri, teknik müşavirlik kuruluşlarına istihkak edilmeden önce haczedilemez ve bu

bedeller üzerine tedbir konulamaz.

Yapı ile ilişiğın kesilmesi

MADDE 10 – (1) Teknik müşavirlik kuruluğu, herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması hâlinde, seviye tespit raporunu hazırlayarak gerekçeleri ile birlikte bilgi ve belgelerle durumu en geç altı iş günü içinde yazılı olarak idareye ve Bakanlığın taşra teşkilâtına bildirir. Başvuru tarihinden itibaren en geç altı iş günü içinde idarece mevzuata uygunluk denetimi ve seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Yeni bir teknik müşavirlik kuruluğu görevlendirilmedikçe idarece yapının devamına izin verilmez.

(2) Denetçilerinden veya yardımcı kontrol elemanlarından birinin veya taşıyıcı sisteme ilişkin deneyleri yapmak üzere sözleşme akdedilen laboratuvar kuruluğunun herhangi bir sebeple yapı ile ilişiğının kesilmesi hâlinde teknik müşavirlik kuruluğu gerekçeleri ile birlikte en geç altı iş günü içinde yazılı olarak durumu idareye ve Bakanlığın taşra teşkilâtına bildirir. Teknik müşavirlik kuruluğunca, ayrılan denetçinin veya yardımcı kontrol elemanının yerine yenisi görevlendirilip idareye bildirilmedikçe idarece yapının devamına izin verilmez.

(3) Teknik müşavirlik kuruluğu da dâhil olmak üzere yapı sorumluları, yapı ile ilişiğini kestikleri tarihe kadar olan faaliyetlerden sorumludurlar.

(4) Denetçiler, teknik müşavirlik kuruluğu veya sorumluluk üstlendiğı yapı ile ilişiğinin kesilmesi hâlinde durumu inşaatın seviyesine ilişkin bilgilerle birlikte en geç altı iş günü içinde idareye ve Bakanlığın taşra teşkilâtına gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak bildirir.

(5) Laboratuvar denetçisi, laboratuvar kuruluğu ile ilişiğini kestiğinde durumu en geç altı iş günü içinde Bakanlığın taşra teşkilâtına yazılı olarak bildirir.

Meslekî yetkinlik, sigorta ve teminat

MADDE 11 - (1) Bu Kanun'da belirtilen işlerde görev yapan denetçiler ile etüd, plan ve proje müellifi mimar, mühendis ve şehir plancılarının meslekî yetkinliğı hâiz olmaları şarttır. Aksi takdirde bu Kanun'da belirtilen işleri üstlenemezler.

(2) Teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluğlarının, denetçilerin, müellif ve müelliflik kuruluğlarının; ve şantiye şeflerinin Hazine Müsteşarlığı'nca belirlenecek şartlara uygun meslekî sorumluluk sigortası yaptırmaları mecburidir. Aksi takdirde, bu Kanun'a göre iş üstlenmelerine izin verilmez.

(3) Yapı müteahhidinin ve yapı müteahhidi olmaksızın yapılabilecek olan yapılarda adına yapı ruhsatı düzenlenen yapı sahibinin malî sorumluluk sigortası yaptırması şarttır. Bu fıkrada belirtilen sigortalar, Hazine Müsteşarlığı'nca belirlenen şartları taşıyan sigorta şirketlerince yapılmak zorundadır.

(4) Meslekî yetkinliğe ilişkin usûl ve esaslar ile meslekî sorumluluk sigortası ve malî sorumluluk sigortası yaptırılmasına ve uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar Bakanlık'ça hazırlanacak olan yönetmelik ile düzenlenir.

(5) Bu Kanuna göre izin belgesi verilmesi safhasında, teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluğlarından kuruluğun sınıfına ve hizmet alanına uygun olarak Bakanlık'ça belirlenecek miktarda nakit para, banka teminatı veya hazine bonosu teminat olarak alınır veya kuruluğlarca bu teminatı karşılayacak gayrimenkul teminat olarak gösterilir. Denetim izin belgesinin verildiğı tarihi takip eden beş yıl içinde herhangi bir ceza almamış ve Yönetmelikte belirtilecek miktarda denetim işini tamamlamış teknik müşavirlik kuruluğuna Merkez Yapı

Denetim Komisyonu'nun kararı üzerine bu teminatın % 50'si iade edilir.

(6) Etüt ve proje denetimi üstlenen teknik müşavirlik kuruluşundan, ruhsat başvurusunda hizmet bedelinin % 20'si oranında nakit para veya banka teminatı, geçici teminat olarak alınır veya teknik müşavirlik kuruluşunca bu teminatı karşılayacak hazine bonosu veya gayrimenkul teminat olarak gösterilir. Zemin etüdü ve projelerin idarece onaylanmasını müteakip bu teminat teknik müşavirlik kuruluşuna iade edilir.

(7) Yapı denetimi işinin bu Kanun'a uygun olarak yapılmasını temin etmek ve yapı denetimi kusurlarına bağlı olarak doğabilecek olan zararları karşılamak üzere, teknik müşavirlik kuruluşundan, denetimi üstlenilen her yapı için yapı denetimi hizmet bedelinin % 10'u; yapı müteahhidinden ise, yapı yaklaşık maliyetinin % 6'sı kadar nakit para veya banka teminatı geçici teminat olarak alınır veya bu teminatı karşılayacak hazine bonosu veya gayrimenkul teminat olarak gösterilir ve bu teminatlar inşaatın Yönetmelikte belirtilen seviyeleri tamamlandıkça iade edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM **Müeyyideler ve Diğer Hükümler**

İdari müeyyideler

MADDE 12 – (1) Etüt ve proje denetimini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşuna;

a) Uygunluk görüşü verilen projelerin, hesapların ve projelerin hazırlanmasına esas alınan diğer belgelerin; planda veya mevzuatta belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine, kat adedine, bina ve yapı yüksekliğine, taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısı değerlerine, yangına ve depreme karşı alınacak tedbirlere ilişkin mevzuat ile sığınak, otopark ve enerji verimliliğine ilişkin mevzuata ve zemin ve taşıyıcı sisteme yönelik hesaplara aykırı olduğunun tespit edilmesi hâlinde, hizmet sözleşmesi ile belirlenen hizmet bedelinin % 50'si oranında,

b) Uygunluk görüşü verilen projelerde, (a) bendinde sayılanlar dışında kalan diğer aykırılıkların tespit edilmesi hâlinde hizmet sözleşmesi ile belirlenen hizmet bedelinin % 20'si oranında,

idari para cezası verilir.

(2) Yapı denetimini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşuna;

a-1) 4 üncü maddenin (4) numaralı fıkrasının (ç), (d), (h) bentlerine aykırı davranılması hâlinde 5.000 Türk Lirası,

2) 4 üncü maddenin (4) numaralı fıkrasının (g) bendine aykırı davranılması hâlinde 2.000 Türk Lirası,

3) 4 üncü maddenin (4) numaralı fıkrasının (ğ) bendine aykırı davranılması hâlinde 1.000 Türk Lirası,

4) 10 uncu maddenin (1) ve (2) numaralı fıkralarında öngörülen bildirim görevini yerine getirmemesi halinde, kendisinin veya ayrılan elemanının uhtesindeki her bir yapı için 500 Türk Lirası,

idari para cezası verilir.

b) 4 üncü maddenin (4) numaralı fıkrasının (c) ve (e) bentlerine aykırı davranılması hâlinde, 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesine göre fennî mesuller için hesaplanan idari para cezası verilir.

(3) Etüt ve proje denetimi ile yapı denetimi görevini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşuna;

a) (1) numaralı fıkranın (a) bendi ile (2) numaralı fıkranın (a) bendinin 1 numaralı altbendinden dolayı ve (2) numaralı fıkranın (b) bendi kapsamında taşıyıcı sistem, kontur ve gabariye aykırılık sebebiyle son üç yıl içinde iki defa idarî para ceza uygulanması,

b) Bu Kanunun 7 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasının birinci cümlesine ve aynı maddenin (7) ve (8) numaralı fıkralarına aykırı davranılması,

hâlinde (6) ay süre ile yeni iş almaktan men cezası verilir.

(4) (3) numaralı fıkranın (a) bendine, 7 nci maddenin (7) ve (8) numaralı fıkralarına aykırı davranılması hâlinde, teknik müşavirlik kuruluşunun sözkonusu aykırılıklara konu yapılar için alınan teminatı irad kaydedilir.

(5) a) Son beş yıl içinde; yeni iş almaktan men yönünde verilen ilk cezanın ilân edilmesinden sonra, yeni iş almaktan men cezası gerektiren ikinci bir fiilin işlenmesi,

b) Bu Kanunun 7 nci maddesinin (5) ve (6) numaralı fıkralarına aykırı davranılması,

hâlinde teknik müşavirlik kuruluşunun izin belgesi iptal edilerek, kuruluş aşamasında alınan teminatı irad kaydedilir. Teminatın iade edilmiş olması hâlinde ise kuruluşa bu teminat miktarı kadar idarî para cezası verilir.

(6) Laboratuvar kuruluşuna;

a) Numunelerin alınması sırasında ilgili laboratuvar görevlisinin bulunmaması, standartlara uygun olmayan şekilde numune alınması, numunelerin laboratuvarında uygun şartlarda muhafaza edilmemesi, deneylerin standartlara uygun olmayan bir şekilde yapılması, kalibrasyonsuz cihazlarla deney yapılması hâllerinde 5.000 Türk Lirası,

b) Deney sonuçlarına ilişkin raporların, üç iş günü içinde teknik müşavirlik kuruluşuna teslim edilmemesi veya Bakanlıkça düzenlenecek esaslara göre elektronik ortama aktarılmaması hâlinde 3.000 Türk Lirası,

c) Bu Kanunun kapsamı dışında yapılacak olan deneylere ilişkin raporlarda Bakanlığın logosunun kullanılması hâlinde 3.000 Türk Lirası,

ç) Kapsam listesindeki değişikliklerin bir ay içinde bildirilmemesi, numune kayıt defterinin olmaması veya rapor defterinde boşluklar bulunması hâlinde 3.000 Türk Lirası,

d) (a) bendine göre verilen idarî para cezasının tebliğinden sonra aynı bende göre cezayı gerektiren ikinci bir fiilin işlenmesi hâlinde kuruluş safhasında alınan teminatı kadar,

e) Kuruluşun, ortak ve yöneticilerinin aynı zamanda yapı müteahhidi, alt yüklenici, şantiye şefi, malzemenin satıcısı olduğu yapılara ait laboratuvar hizmetlerini üstlenmesi hâlinde kuruluş safhasında alınan teminatı kadar,

idarî para cezası verilir.

(7) Laboratuvar kuruluşunun;

a) Beş yıl içinde; (6) numaralı fıkranın (d) ve (e) bentlerine göre verilen cezanın ilân edilmesinden sonra, aynı cezayı gerektiren ikinci bir fiili işlemesi,

b) Deney raporlarını numune almadan hazırladığının veya numune sonuçları üzerinde değişiklik yapıldığının tespit edilmesi,

hâlinde kuruluşun izin belgesi iptal edilir ve kuruluş safhasında alınan teminatı irad kaydedilir.

(8) Teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşlarının ortaklarına, yöneticilerine, denetçilerine, yardımcı kontrol elemanlarına,

a) Bu Kanunun 7 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasının ikinci cümlesine aykırı davranmaları hâlinde 10.000 Türk Lirası idarî para cezası verilir.

b) (a) bendinde belirtilen fiil hariç olmak üzere, bu Kanunla verilen diğer görevlerini yerine getirmeyen denetçilere her bir görev için 500 Türk Lirası idarî para cezası verilir.

c) Denetçilere, (a) bendine göre verilen idarî para cezasının tebliğinden itibaren beş yıl içinde bu bende göre ceza verilmesini gerektiren fiillerin ikinci defa işlenmesi veya beş yıl içinde, beş defa idarî para cezası verilmesi hallerinde, denetçi belgeleri iptal edilir ve beş yıl süre ile yeni belge düzenlenmez.

(9) Yeni iş almaktan men cezası alan teknik müşavirlik veya laboratuvar kuruluşunun ortakları, bu kuruluştaki hisselerini devretseler dahi, ceza süresi içinde başka bir kuruluşa ortak olamaz; denetim izin belgesi iptal edilen teknik müşavirlik kuruluşunun ortakları ise, bu Kanun'a göre denetim izni verilen hiçbir teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşunda bir yıl süre ile denetim görevi alamaz ve ortak olamaz.

(10) İdarî müeyyide uygulanan denetçi veya yardımcı kontrol elemanı mimar ve mühendisin durumu, Bakanlıkça ilgili meslek odalarına bildirilir. Meslek odaları, bunlar hakkında kendi mevzuatına göre işlem yaparak neticesini Bakanlığa bildirir.

(11) Bakanlığın taşra teşkilatınca görevlendirilen heyet tarafından yapılan inceleme ve denetimler neticesinde teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşu ile denetçileri hakkında idarî müeyyide gerektiren fiil ve hâlin tespiti hâlinde, duruma ilişkin olarak hazırlanan teknik inceleme raporu, gerekli bilgi ve belgeler ve ilgililerinden alınan yazılı savunmalar ile birlikte yapı denetimi komisyonuna bildirilir, komisyonca bu rapor en geç altı ay içinde değerlendirilerek karara bağlanır.

(12) İdarî para cezasını gerektiren fiil ve hâlin işlendiği tarihten itibaren iki yıl, yeni iş almaktan men cezasını gerektiren fiil ve hâlin işlendiği tarihten itibaren üç yıl geçmiş ise, bu maddedeki müeyyideler uygulanmaz.

(13) Yeni iş almaktan men ve faaliyete son verme cezalarına dair işlemler Resmî Gazete'de ilân edilir, bu cezalara dair işlemler ile diğer idarî müeyyidelere ilişkin işlemler ilgililerine yazılı olarak tebliğ edilir ve ilgililerinin kayıtlarına işlenir.

(14) İdarî müeyyidelere karşı idarî itiraz caiz olmayıp bunlara karşı idare mahkemesinde dava açılabilir. Dava açılmaması hâlinde idarî müeyyideler kesinleşir.

(15) İdarî para cezasının ödenmesi ve tahsili işlemleri, 30/3/2005 tarihli ve 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'na göre yapılır. Cezalara karşı dava yoluna gidilmesi, ödeme ve tahsil işlemlerini durdurmaz.

(16) Bu Kanun uyarınca verilen idarî para cezalarının ve irad kaydedilen teminatın %50'si, bu Kanun uyarınca Bakanlık tarafından yapılacak denetimlerde ve afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine dair iş, işlem ve uygulamalarda kullanılmak üzere Bakanlık bünyesinde bulunan döner sermaye işletmesinin hesabına aktarılır.

Ceza hükümleri

MADDE 13 - (1) Bu Kanun hükümlerinin uygulanması sırasında görevinin gereklerine aykırı hareket etmek veya görevinin gereğini yapmakta ihmal veya gecikme göstermek suretiyle görevini kötüye kullanan ve imar kirliliğine sebep olan teknik müşavirlik kuruluşu ile laboratuvar kuruluşunun ortakları, yöneticileri, denetçileri ve yardımcı kontrol

elemanları, yapı müteahhidi, şantiye şefi ve müellifler 6/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili maddelerine göre cezalandırılır.

(2) Teknik müşavirlik kuruluşu ile laboratuvar kuruluşunun ortakları, yöneticileri, denetçileri ve yardımcı kontrol elemanları bu Kanun hükümleri çerçevesinde yapmaları gereken denetimi yapmadıkları hâlde yapmış gibi veya yapmalarına rağmen gerçeğe aykırı olarak belge düzenlemeleri hâlinde Türk Ceza Kanununun resmî belgede sahtecilik suçuna ilişkin hükümlerine göre cezalandırılır.

(3) Teknik müşavirlik kuruluşu ile laboratuvar kuruluşunca verilen gerçeğe aykırı belgelere istinaden izin belgesi düzenlendiğinin anlaşılması hâlinde, verilen belge derhal iptal edilir.

(4) Bu Kanuna aykırı fiillerden dolayı hükümlenen kesinleşmiş mahkeme kararları, Cumhuriyet Başsavcılıklarınca, Bakanlığa ve mimar ve mühendislerin bağlı olduğu meslek odalarına bildirilir.

Bakanlığın denetim yetkisi

MADDE 14 - (1) Bakanlık, denetim izin belgesi verilen teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşlarının bu Kanunun uygulanmasına ilişkin işlem ve faaliyetlerini denetleme yetkisine sahiptir.

(2) Bu Kanuna göre denetim işi üstlenen teknik müşavirlik kuruluşları ile laboratuvar kuruluşlarına, denetçiler ile yardımcı kontrol elemanlarına, yapı denetimi ve laboratuvar faaliyetlerine ve yapıda kullanılan malzemelere ilişkin iş ve işlemler ile idarî müeyyideler, Bakanlıkça elektronik yazılım sistemi ile de takip edilebilir.

(3) İdarî müeyyidelerin tebliğine ilişkin işlemler hariç olmak üzere bu Kanun uyarınca teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşlarına ve elemanlarına yapılacak bildirimler ve tebligatlar elektronik ortamda da yapılabilir.

(4) Teknik müşavirlik kuruluşlarının bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve faaliyetleri Bakanlığın merkez ve taşra teşkilâtınca denetlenir. Bakanlık, bu denetimin gerçekleştirilmesinde çalıştırılmak üzere, 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalmaksızın meslekî yetkinliği hâiz mimar ve mühendisleri Bakanlık Yapı Denetçisi sıfatı ile sözleşmeli olarak istihdam edebilir. Bu suretle çalıştırılacak olanların unvanı, ücretleri ve diğer hususlar Bakanlıkça yürürlüğe konulacak hizmet sözleşmesi esaslarına göre tespit edilir.

Çeşitli hükümler, yönetmelikler ve yürürlükten kaldırılan mevzuat

MADDE 15 - (1) Bu Kanunda hüküm bulunmayan hâllerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

(2) Bakanlık tarafından lisanslandırılan teknik müşavirlik kuruluşları, riskli yapı tespitine ilişkin işlemlerini gerçekleştirebilir. Teknik müşavirlik kuruluşlarının lisanslandırılmasına, istihdam etmeleri gereken teknik personele ve ekipman alt yapısına ilişkin kriterler ile görev ve sorumlulukları Bakanlıkça hazırlanan yönetmelik ile düzenlenir.

(3) İdarelerin bu Kanunda belirtilen hususlara ilişkin görevleri ile çalışma usul ve esasları; denetim izin belgesi verilen teknik müşavirlik kuruluşları ve şubeleri, sınıflandırılması, bu sınıflandırmaya göre denetleyebilecekleri yapıların nitelikleri, Ülke genelinde ve kuruldukları İl'e belirli bir mesafede bulunan illerde denetim görevi

üstlenmelerinin şartları ile laboratuvar kuruluşlarının kuruluş safhasında sahip olması gereken asgarî nitelikler; teknik müşavirlik kuruluşları ve laboratuvar kuruluşlarının görevleri ile çalışma usûl ve esasları; denetçi belgesi verilmesine ilişkin usûl ve esaslar ile teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşlarında görev alacak personelde aranacak nitelik, tecrübe ve bunların istihdam şartları ile görev ve sorumlulukları; yardımcı kontrol elemanlarının nitelikleri, görevleri ile çalışma usûl ve esasları; Merkez ve İl Yapı Denetim Komisyonunun görevleri ile çalışma usûl ve esasları; hizmet sözleşmelerinin esasları, asgarî hizmet bedellerinin belirlenmesi ve hizmet bedellerinin ödenmesi, bu Kanun uyarınca denetlenerek inşa edilen yapılara sertifika verilmesi, teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşlarından kuruluş safhasında ve denetim hizmet sözleşmesi safhasında teminat alınması, teminatın miktarı ve oranı, iadesi ve gerektiğinde kullanılması, laboratuvarların muayene ve diğer hizmetleri ve düzenlenecek meslek içi eğitimlere ilişkin usûl ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle düzenlenir.

(4) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Geçici ve Son Hükümler

Geçici uygulama

GEÇİCİ MADDE 1 - (1) Bu Kanunun yürürlük tarihine kadar 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

(2) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce henüz tamamlanmamış olan izin belgesi verilmesi işlemleri, bu Kanun hükümlerine göre tamamlanır.

(3) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı denetimi izin belgesi verilmiş ve bu belgesi iptal edilmemiş olan yapı denetim kuruluşları, bir yıl süre ile bu Kanun uyarınca Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenecek sınıfta faaliyet gösterecek etüt ve proje denetimi ile yapı denetimi yetkisine sahip teknik müşavirlik kuruluşu olarak kabul edilir. Bu kuruluşların denetim işi dışındaki teknik müşavirlik kuruluşları için öngörülen diğer iş ve işlemleri yapabilmeleri için, bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata göre teknik müşavirlik kuruluşlarında aranan şartları yerine getirmeleri gerekir.

(4) Mevcut yapı denetimi ve laboratuvar kuruluşlarının, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde izin belgelerini yenilemeleri, bu Kanunda öngörülen teminatı yatırmaları ve Bakanlıkça kayda alınmaları mecburidir. Bu süre zarfında yenilenmeyen izin belgeleri geçersiz sayılır, belgeleri yenileninceye kadar yeni iş üstlenemezler ve yeni iş üstlenmeleri Bakanlıkça ve idarece engellenir.

Önceki idarî mücyideler

GEÇİCİ MADDE 2 - (1) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 8 inci maddesine göre başlatılmış olup henüz kesin karara bağlanmayan veya karara bağlanmış olup da Resmî Gazete'de ilân edilmemiş bulunan cezalandırma işlemleri, bu Kanunun lehte olan hükümlerine göre tamamlanır.

(2) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce 4708 sayılı Kanunun 8 inci maddesine göre yapı denetim kuruluşlarına verilen geçici olarak faaliyet durdurma cezaları, Bu Kanun kapsamında tekrarı esas alınmaz.

MADDE 16- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine aşağıdaki üç cümle ilave edilmiş ve maddenin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Ancak, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığundan üst kademe planların yapımında plana esas görüş alınması kaydıyla ve planların onaylanması halinde tarım dışı kullanım kararı alınmış kabul edilir. Kullanım kararları üst kademe plana uygun olmak koşuluyla imar planları dahil alt kademe planlar için ayrıca görüş alınmaz ve onaylanacak alt kademe planlar ile imar planları kapsamında kalan alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz. Bununla birlikte, üst kademe planlara uygun olarak yapılan alt kademe planlarda ve imar planlarında tarım alanı olarak ayrılan alanlarda 5403 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.”

“Büyükşehir belediyeleri dahil olmak üzere belediyeler, il özel idareleri ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları yetki sınırları içindeki alanlara ait imar planlarını, imar mevzuatına konu tüm coğrafi verileri ve bu verilere ilişkin bilgileri, Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun olarak elektronik ortamda üretmek, ilan etmek, paylaşmak, arşivlemek ve mevcut verileri elektronik ortama aktarmakla ve bu bilgileri güncellemekle yükümlüdür. Planlar ve değişiklikleri, kesinleştiği tarihten itibaren en geç onbeş gün içinde Bakanlık portalında yayınlanmak üzere gönderilir. Bakanlık portalında yayınlanmadan uygulama yapılamaz. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde elektronik ortamdaki veriler esas alınır.”

“İmar planları üst kademe plan kararlarına uygun olarak yapılır. Üst kademe planlarda yapılan değişiklik sonucunda imar planlarının bu planlara aykırı hale gelen hükümleri ilgili idarece en geç 3 ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirilmek zorundadır. Aksi halde, imar planı değişiklikleri, üst kademe planlarını yapan ve onaylayan kurum ve kuruluşlarca en geç 3 ay içinde hazırlanır ve resen onaylanır.

Bakanlıkça onaylanan üst kademe planların uygulamaya yönelik hükümleri, öncelikli olarak uygulanır. Mevcut imar planı ile Bakanlıkça onaylanan üst kademe plan hükümleri arasında farklılık bulunması halinde uygulama Bakanlıkça onaylanan plan hükümlerine göre yapılır.

İl özel idareleri, büyükşehir belediyeleri ve belediyeler hariç bu Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında özel kanunlar gereği onay yetkisi verilen kuruluşlarca hazırlanan planlar Bakanlıktan mekânsal planlara uyum bakımından incelenerek uygun görüş alınmadan onaylanarak yürürlüğe girmez.”

“Bakanlık veya ilgili idareler veya plan hazırlayan kamu kurum ve kuruluşları veya bunların yetkilendirdikleri plan mücllileri ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerini alır. Görüşüne başvuru alan kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç kırkbeş gün içerisinde bildirmek zorundadır. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde uygun görüş verildiği kabul edilir.”

“Aynı idare tarafından onaylanan nazım ve uygulama imar planları birlikte onaylanarak ilan edilebilir.”

MADDE 17- 3194 sayılı İmar Kanununun 10 uncu maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Özel mülkiyete ait olup imar planında mezarlık alanı olarak belirlenen alanlar ile ilköğretim, ortaöğretim, mesleki ve teknik öğretim alanları, aile sağlık merkezi gibi birinci basamak sağlık kuruluşu, ibadet yeri, karakol olarak belirlenip bu Kanunun 18 inci maddesinin uygulanmasının tatbikinin mümkün olmadığı alanlar, Maliye Bakanlığı’na 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca kamulaştırılır veya hazine mülkiyetindeki eşdeğer alanlar ile resen takas yapılır. Bu alanlar, Hazine adına resen tescil edilerek imar planındaki kullanım kararına göre ilgili kuruma tahsis edilir. Bu madde kapsamında yapılacak işlemlere ilişkin uyuşmazlıklarda dava ve takipler sadece bedele ilişkin olarak yürütülür.

Özel mülkiyetteki arazi ve arsaların umumi hizmetlere ayrılan alanlarda kalan kısımlarının Maliye hazinesi adına bedelsiz terk edilmesi halinde terk edilen alanın imar hakları; bulunduğu bölgenin genel yapılanma şartları idarece değerlendirilerek ve uygun bir yoğunluk verilerek, öncelikle aynı bölgede veya planlama sonucu ilgili idarenin de uygun gördüğü başka bir bölgeye ilave edilmek suretiyle transfer edilebilir.

İmar planlarında kamuya ait eğitim, yurt, sağlık, anaokulu, kreş, idari tesis, resmi kurum, resmi bina veya tesisler, spor, sosyal ve kültürel tesis ve benzeri tesis alanlarında kalan ve uygulama imar planının onaylanmasından itibaren boş yıl içerisinde arazi düzenlemesi yapılarak veya kamulaştırılarak kamu eline geçişi sağlanmayan alanlara, maliklerinin talebi halinde aynı amaçlı işletilen özel tesis yapmak üzere projeleri hakkında ilgili kamu kuruluşunun görüşü alınarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. İdari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlar, yönetim veya büro binası olarak kullanılabilir.

Ayrıca parsel alanının umumi hizmetlere, kamu tesislerine ayrılan alanlarda kalması ve ilgilileri tarafından bedelsiz terk edilmesi halinde bu parsellerde yapılacak olan ifraz ve tevhid işlemi idare tarafından resen yapılır ve herhangi bir harç, resim ve bedel alınmaz.”

MADDE 18- 3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve bu fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

“Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne ait olan taşınmazlar hariç olmak üzere il özel idaresinin veya Hazine’nin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, imar planlarında; meydan, yol, park, aktif yeşil alan, teknik ve sosyal donatı alanları, otopark, toplu taşıma istasyonu, terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerler ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir.

Ayrıca, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili, harekât ve savunma amaçlı kullanılmak üzere Türk Silahlı Kuvvetleri’ne tahsis edilen hazinenin özel mülkiyetindeki alanların imar planlarında ulaşım hizmetlerine yönelik yol, otopark, toplu taşıma istasyonu, terminal ve garaj gibi alanlar ile teknik ve sosyal donatı alanı olarak ayrılan kısımları, Milli Savunma Bakanlığı’nın görüşü alınarak Maliye Bakanlığı’na ilgili idareye bedelsiz olarak terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu alanlarda çit, istinat duvarı, bahçe duvarı gibi çevre güvenliğine ilişkin yapılar ilgili idarece yapılır.

Birinci ve ikinci fıkroda belirtilen taşınmazların üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın hâlihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.”

MADDE 19- 3194 sayılı İmar Kanununun 13 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerler

Madde 13- Resmî yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha gibi umumi hizmetlere ayrılan alanlar imar programına alınıp kamu eline geçinceye kadar bu alanlarda daimi yapı yapılmasına izin verilmez. Ancak bu alanlarda yer alan mevcut yapıların kullanım değişikliği ve güçlendirme dahil esash tadilat yapılmasına izin verilerek kullanılmasına müsaade edilir. Üzerinde yapı bulunmayanlara ise 33 üncü maddeye göre muvakkat yapı inşa edilebilir. İmar planlarında yol ve meydan olarak belirlenen alanlara muvakkat da olsa yeni yapı inşa edilemez.

İmar planlarında kısmen veya tamamen birinci fıkrada belirtilen umumi hizmetlere ayrılan parsellerin malikleri, bu hizmetlere ayrılan kısımlar kamu eline geçinceye kadar, emlak vergisinden muaftır. Ancak bu kısımlara muvakkat yapı yapılması veya mevcutta yapı bulunması halinde, kamulaştırma yapılmaya kadar emlak vergisi değerinin üçte biri alınır. 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre yapılan yapılarda istisna uygulanmaz.

Resmi yapı ve tesisler ile okul, cami, pazar yeri, kapalı otopark, hal, mezbaha gibi tescile konu benzeri umumi hizmetlere ayrılan parsellerin, imar planının onaylanmasından itibaren en geç on yıl içinde bu Kanunun 18 inci maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak veya ilgili kamu kuruluşunca kamulaştırılarak veya eşdeğer alanlar ile resen takas yapılarak kamu eline geçişi sağlanamadığı takdirde, parsel malikinin bu süre sonunda müracaatı halinde, ilgili kamu kuruluşunca bu alanın kullanılmasından vazgeçildiği ve o bölgede yatırıma ihtiyaç bulunmadığı kabul edilirse ve özel mülkiyete konu olabilecek şekilde plan değişikliği yapılır. Plan değişikliğinde bu alanlar için ayrıca eşdeğer alan ayrılmaz, ancak yeni fonksiyonun gerektirdiği teknik ve sosyal altyapı alanı ihtiyacı dikkate alınır.

İmar planlarında değişiklik yapılırsa dahi ilgili mevzuatı uyarınca konumu ve yeri itibari ile hiçbir şekilde yapı yapılamayacak veya özel mülkiyete konu edilemeyecek alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Ancak mevcut yapılar kamulaştırma yapılmaya kadar korunabilir. Bu alanlar uygulama imar planının onayından itibaren en geç beş yıl içinde bu Kanunun 18 inci maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılmak veya 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca kamulaştırılmak veya Hazine mülkiyetindeki eşdeğer alanlar ile resen takas yapılmak zorundadır. Bu süre en fazla bir yıl uzatılabilir.

İmar planlarında, umumi hizmet alanlarına ayrılan ve maliki tarafından hibe edilen alanlar için parsel malikinden sadece bu işlemlerle sınırlı olmak üzere herhangi bir harç ve vergi alınmaz."

MADDE 20- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde, üçüncü fıkrasında yer alan "yeşil saha," ibaresi "aktif yeşil alan, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma durakları, birinci basamak sağlık tesis alanları," şeklinde, altıncı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, sekizinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki üç fıkra ilave edilmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiş, son fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra ilave edilmiştir.

"Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülür. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez.

Düzenleme ortaklık payı; imar planı ile birbirinden farklı kullanım kararı ve yapı yoğunluğu getirilen alanlarda bulunan parsellerin imar parsellerine tahsis edilmesinde parsellerden yapılacak kesinti, değerlendirme yöntemi de dikkate alınmak suretiyle kademeli olarak gerçekleştirilir. Ancak, değerlendirme yöntemi ile yapılacak olan tahsislerde değerlendirme eşdeğerliğinin sağlanması için aradaki fark bedele dönüştürülür."

"İmar planı değişikliği ile kullanım kararı değişmeyen veya yapı yoğunluğunda artış meydana gelmeyen parsellerden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, imar planı değişikliği ile kullanım kararı değişen veya yapı yoğunluğunda artış olan parsellerden, daha önce düzenleme ortaklık payı alınmış olsa dahi, ilk parselin ifrazında yapılan terk oranı dahil toplamda yüzde kırkbeşi geçmemek üzere ilave düzenleme ortaklık

payı alınır veya bedele dönüştürülür. Bedele dönüştürülen miktar on yılı geçmemek üzere idarece faizsiz olarak taksitlendirilebilir.”

“Üçüncü fıkrada sayılan düzenleme ortaklık payı oranına esas alanların dışındaki resmi kurum alanları ve umumi mezarlık alanları Hazine adına tescil edilmek kaydıyla öncelikle düzenleme sınırı içindeki tescilsiz alanlardan veya kapanan kadastral yollardan, bu şekilde karşılanamaması halinde öncelikle ilgili kuruluşların kendi mülkiyetinde bulunan alanlardan veya Hazine arazilerinden karşılanır. Düzenleme alanında bu nitelikte arazi bulunmaması veya yetersiz kalması halinde düzenleme sahası içindeki düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında kamu ortaklık payı verilmek suretiyle hisselendirilir. Parsel sahiplerinin bu hisselerini ilgili idareye bedelsiz olarak devretmek istemeleri durumunda vergi, resim, harç ve benzeri ücret veya bedel alınmaz, ilgili idare yapılan başvuru üzerine mal sahipleri adına bedelsiz devir işlemlerini gerçekleştirip sonuçlandırmakla yükümlüdür. Düzenleme ortaklık payı oranının yüzde kırkbeşi aşması halinde geçen miktar kamulaştırma payı verilmek suretiyle hisselendirilir.”

Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu veya üzerindeki mevcut yapılar nedeniyle düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir. Bedel takdiri ve bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tabidir. Tespit edilen bedel tapu kaydına şerh verilir ve bedelin yarısı ödenmedikçe yapı ruhsatı, tamamı ödenmedikçe de yapı kullanma izni verilemez ve iskan edilemez. Bu bedel, düzenlemelerin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.”

“Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parsellerin; öncelikle kök parselin bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise yakınındaki imar parsellerinden tahsisi sağlanır. Aynı yerde tahsisin sağlanamadığı durumlarda tahsisin mümkün merteye farklı parsellerde hisselendirme yapılmadan imar hakkı veya değerlendirme açısından eşdeğer ve yapılaşmaya uygun olması esastır.

İmar planlarının uygulanmasında, bu Kanunun 15 ve 16 ncı maddelerinden önce bu madde hükümlerinin uygulanması esastır.”

MADDE 21- 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bu Kanunun 26 ncı, 27 ncı ve 44 üncü maddelerinde ruhsatsız yapılabileceği belirtilen yapılar hariç bütün yapıların inşaa edilebilmesi için yapı ruhsatı alınması zorunludur. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Ruhsat alınmış ve inşasına devam eden yapılarda, yapının statik projelerini değiştirmeksizin yapılacak tadilatlar proje müelliflerinin ve müşavirlik kuruluşunun yazılı izni ile yapılabilir. Yazılı iznin bir örneği ilgili idareye gönderilir. Ancak yapı kullanma izni başvurusundan önce yapının son haline uygun projeler, müşavirlik kuruluşunun uygun görüşü ile idareye teslim edilmek ve onaylanmak zorundadır. Kullanım amacını, emsal alanını veya kat irtifakını değiştiren tadilatlarda ise tadilata başlamadan önce irtifak hakkı sahibi parsel maliklerinin muvafakatı alınarak tadilat ruhsatı düzenlenmesi ve tadilat sonrasında yapı kullanma izni alınması zorunludur. Sadece belirli bağımsız bölümleri ilgilendiren yapının bütünü veya cephelerini ilgilendirmeyen tadilatlarda ilgili bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatı yeterlidir.

Bağımsız bölümlerin brüt alanlarını ve sayısını arttırmayan, kullanım amacını, niteliklerini değiştirmeyen tadilatlar ile güçlendirme, yangından korunma tedbirleri ve enerji verimliliğini sağlamak üzere yapılan tadilatlar için hiçbir vergi, resim ve harç alınmaz.

MADDE 22- 3194 sayılı İmar Kanununun 22 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ruhsat alma şartları

Madde 22- Yapı ruhsatı almak için, yapı sahibi tarafından vekil tayin edilen müellif, müelliflik kuruluşu veya müelliflik görevi üstlenen teknik müşavirlik kuruluşunca, başvuru tarihinden en fazla otuz gün öncesinde düzenlenen tapu kayıt örneği veya tapu yerine geçen belge ve koordinatlı kroki ile ilgili idareye başvurulur. İdarece tapu kayıtları ile parselin koordinatlı krokisine elektronik ortamda doğrudan erişilmesi halinde bu belgeler aranmaz.

Uygulama imar plânının, parselasyon planının, imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parsel ile ilişkin bölümünün birer örneği başvuru tarihinden itibaren en geç iki iş günü, yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağı ise en geç beş iş günü içerisinde ilgili idarece verilir. İdare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, kanal kotu tutanağı için bu süre üç iş günüdür. Elektronik ortamda erişilebiliyor ise, bu belgeler ayrıca idareden talep edilmez. Bu belgelerin belirtilen süreler içinde verilmemesi halinde, verilmeme gerekçesinin başvuru sahibine ve Bakanlığın taşra teşkilatına aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

Mimari proje, yapı aplikasyon projesi, zemin etüt raporu, statik proje ve tesisat projeleri; müellifler, müelliflik kuruluşu veya müelliflik görevi üstlenen teknik müşavirlik kuruluşunca uygulama imar planına, mevzuata, standartlara ve şartnamelere uygun olarak hazırlanır. Müellifler, müelliflik kuruluşu veya etüt proje denetimi görevini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşunca bu projeler ve gerekli ise çevresel etki değerlendirmesi raporu ile birlikte ilgili idareye başvurulur. Bu etüt ve projeler basılı ve elektronik ortamda verilir.

İdare, dilekçe ve tüm etüt, proje ve eklerini kayıt altına alır. Sadece belge kontrolü yapar ve müracaat tarihinden itibaren en geç beş iş günü içinde ilgililerinden gerekli taahhütnameleri ve teminatları alarak ulusal adres veritabanı üzerinden yapı ruhsatını düzenler. Belgelerde eksiklik bulunması halinde, aynı süre içinde başvuru sahibine yazılı olarak bildirir. Belge eksikliği giderildikten sonra yapılacak başvurudan itibaren en geç üç iş günü içinde yapı ruhsatını verir.

Yapı ruhsatı, belgelerde eksiklik bulunmamasına rağmen dördüncü fıkrada belirtilen süreler içinde verilmediği takdirde ilgililerinden taahhütnameler ile teminatlar alınarak ve ruhsat mevzuatına uygun olarak Bakanlık taşra teşkilatınca verilir.

Yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında, yapı sahibi veya yapı müteahhidi ile yapı denetimi sorumluluğunu üstlenen teknik müşavirlik kuruluşu ya da fenni mesul mimar ve mühendisler arasında sözleşmeler akdedilerek, yapı müteahhidi ve yapı denetim sorumluluğunu üstlenen taraflarca ayrı ayrı hazırlanan taahhütname ve teminatlar ile şantiye şefinin taahhütnamesi ilgili idareye verilir. Bu tarihten itibaren en geç üç iş günü içinde yapıya ilişkin bilgi formu ve iş yeri teslim tutanağı idarece onaylanarak yapının inşasına başlanır. İdare, verilen taahhütname ve teminatları kayıt altına alır. Yapı müteahhidi atanması gerekmeyen yapılarda taahhütname ve teminat yapı sahibinden alınır. İşyeri teslim tutanağı onaylanmadan inşai faaliyete başlanması halinde 32 ve 42 nci maddelere göre işlem tesis edilir.

İdare dışındaki yetkili kuruluşlarca uygunluk görüşü verilen elektrik, telefon, doğalgaz ve benzeri tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idareye verilmesi zorunlu değildir. Ancak bu projelerin yapıda etüt ve proje denetimi sorumluluğunu üstlenen

teknik müşavirlik kuruluşunca yapı ruhsatının düzenlendiği tarihten; teknik müşavirlik kuruluşlarınca denetlenmeyen yapılarda ise fenni mesuliyet üstlenen mühendislerce iş yeri teslim tutanağının onaylandığı tarihten itibaren en geç yirmibeş gün içinde yetkili kuruluşların uygun görüşü alınarak idareye verilmesi zorunludur. Yetkili kuruluşların, kendilerine verilen projeleri en geç onbeş gün içinde incelemesi, eksik veya yanlış bulunması halinde aynı süre içinde yapıda etüt ve proje denetimi sorumluluğunu üstlenen teknik müşavirlik kuruluşu ya da ilgili fenni mesul mühendislerce iade etmesi ve idareye bildirmesi zorunludur. Uygunluk görüşü verilen projelerin ilgili idarelerce en geç beş gün içinde onaylanması zorunludur. Bu süre sonunda bu projelerin idareye verilmemesi halinde yapı idarece durdurulur.

Bununla birlikte elektrik, telefon, doğalgaz ve benzeri tesisat projeleri hariç uzmanlık alanına uygun olarak hazırlanan yapı ruhsatı eki etüt ve projelerin yapı ruhsatının düzenlendiği tarihten itibaren en fazla otuz gün içinde ilgili idarece incelenmesi ve uygun bulunması halinde onaylanması zorunludur.

İdare, yeterli teknik personeli bulunmaması halinde ruhsata esas etüt ve projelerin inceleme işi için 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idarelerden veya başka bir teknik müşavirlik kuruluşundan hizmet satın alabilir.

Etüt ve projelerin incelenmesi üzerine uygulama imar planına aykırılığın veya yapının taşıyıcı sisteminde mevzuata aykırılığın tespit edilmesi halinde verilen ruhsat iptal edilir ve inşaat durdurulur. Ancak, zemin etüt raporu ve projelerde, taşıyıcı sistemi etkilemeyen, kat ve alan artırmayan hata veya eksiklik bulunması halinde ise giderilinceye kadar ruhsat iptal edilmeksizin inşaat durdurulur. Etüt ve proje müelliflerinden veya müelliflik kuruluşlarından, etüt ve proje denetimi üstlenen teknik müşavirlik kuruluşlarından, proje denetimi yapan fenni mesul mühendislerden alınan teminatlar irat kaydedilir. Zemin etüt raporu ve projelerin uygulama imar planına ve mevzuata uygun olması halinde alınan teminat iade edilir.

Projeler ve hesapları ile zemin etüt raporunun sayısal ortamda da verilmesi zorunlu olup, elektronik ortamda da iletilebilir. Etüt ve projelerin birbirleri ile uyumundan müellifler, müelliflik kuruluşları ve etüt ve proje denetimi üstlenen teknik müşavirlik kuruluşları idare ile birlikte sorumludur.

Etüt ve projeler, Kanunda belirtilenler dışında başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz.

Mevzuata aykırılık olmamasına rağmen bu maddede belirtilen belgeleri süresi içinde vermeyen ilgililer hakkında 2/12/1999 tarihli ve 4483 sayılı Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat gereğince işlem yapılır.

Kamu eline geçmiş bir yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.

Bakanlıkça yapı ruhsat işlerinin coğrafi bilgi sistemlerine dâhil edilmesi halinde yapılan ruhsata ilişkin tüm projeler sisteme eklenir. Etüt ve projelerin hazırlanması, incelenmesi ve yapı ruhsatı düzenlenmesine ilişkin esaslar Bakanlıkça belirlenir."

MADDE 22- 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projelere göre ruhsat verilir. Ancak, yapı kullanma izni aşamasında ikinci fıkrada sayılan yapılar hariç, uygulama projelerinin idareye verilmesi zorunludur.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin askeri amaçlı yapıları için onaylı imar planlarına uygun olarak, projelerin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve