

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 kuralları ve standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için etüt ve proje denetimi ile yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Bu kanunun amacı; can ve mal güvenliğinin temin edildiği ve ekonomik olması koşulunun sağlandığı, ülke ve uluslararası kabul gören standartlara ve tekniklere uygun sağlıklı ve kaliteli yapının tasarımı ve inşası için; etüt, proje ve yapı denetimine ait usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2-(1)

a) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde ve 44 üncü maddesinin I 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 nci 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, yatırımçı kamu kuruluşuna belirlenecek teknik müşavirlik kuruluşuna 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;

- Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- Etüt ve proje denetçisi: İlgili meslek odalarına üyeliği devam eden ve Bakanlıktan etüt ve proje denetçisi belgesi alan, meslekî yetkinliği hâiz mimar ve mühendisleri,
- Hazır beton kuruluşu: Yapıların inşasında kullanılmak üzere hazır beton üreten, 29/6/2001 tarihli ve 4703 sayılı Ürünlerle İlişkin Teknik Mevzuatın Hazırlanması ve Uygulanmasına Dair Kanun kapsamında Bakanlıkça denetlenen kuruluşları,
- İdare: Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi verme yetkisine sahip idareleri,
- Laboratuvar denetçisi: İlgili meslek odasına üyeliği devam eden ve laboratuvar kuruluşlarının faaliyetlerinde görev yapmak üzere Bakanlıktan denetçi belgesi alan meslekî yetkinliği hâiz mühendisleri,

Laboratuvar denetçisi: İlgili meslek odasına üyeliği devam eden ve Laboratuvar kuruluşlarının faaliyetlerinde görev yapmak üzere Bakanlıktan denetçi belgesi alan mesleki yetkinliğe haiz mühendisleri ve yardımcı teknik eleman olarak teknikerleri ,

- e) Laboratuvar kuruluşu: Bakanlıkça verilen izin belgesine bağlı olarak zemin, inşaat ve yapı malzemeleri, inşaat ve yapı ile ilgili ham ve mamul maddeler üzerinde mevzuata, standartlara ve teknik şartnamelere göre ölçüm ve muayene yapabilen, bu malzeme ve maddelerin özelliklerinin tayini konularında faaliyet gösteren teknik tesisi,
- 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 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, idarece gerekli görülmesi hâlinde yıkım projesi veya raporunun hazırlanması, yıkım işlerinin denetimi, bünyesinde hizmet alımı ile turizm uzmanı çalıştırmak suretiyle âtil konut sertifikası vererek mevcut yapıların turizm 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,
Toplam yapı inşaat alanı: Proje kapsamında yer alan; bir veya daha fazla parselden oluşan arsa; bir veya daha fazla parselden oluşan; üzerine oturan tüm yapıların yapı inşaat alanları toplamı,
- ii) Yapı denetçisi: İlgili meslek odasına üyeliği devam eden ve Bakanlık'tan yapı denetçisi belgesi alan mesleki yetkinliği hâiz mimar ve mühendisleri,
- iii) 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,
- iv) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, balkonlar ve ortak alanlar; dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,
- 1) 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 sınıflı belirlenmeyen yapılarda ise keşif bedelini,
- o) Yapım süresi: İş yeri teslim tutanağının onaylandığı tarih ile yapı kullanma izninin alındığı tarih arasındaki dönem,
- 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.

Biçimlendirilmiş: Vurgulu Değil

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 yarısının mimar, mühendis, veya şehir plancısına ve/veya denetçiye 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 düzenleme 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 üstlenildiğine 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 teşkilatına yazılı olarak bildirir.
- ç) Betonarme, çelik ve ahşap taşıyıcı sistem, tesisat ve yalıtım imalâtları ile kalıp, beton döküm ve beton bakımı işleri gibi inşa safhalarında ve idarenin veya Bakanlığın taşra teşkilatının 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 teşkilatına 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 teşkilatına bildirir.
- ğ) İş yerinde, iş sağlığı ve güvenliği konusunda şantiyede, yapım işlerine henüz başlanılmadan gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyandır.
- 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 verilmek 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~~ yarısının mühendislere ait olması 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;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ile kendilerine verilen görevlerin yanı sıra, bu Kanunda belirtilen taahhüt ve teminatları takip eder ve kayıt altına alır.
- Yönetmelik ve hizmet sözleşmesi ile belirlenen seviyelere ve ödemeye ilişkin usul 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 oniki (12)** iş günü, diğer yerlerde **üç altı (6)** iş günü içinde yapının fizikî seviyesini de kontrol ederek onaylar ve hakedişi öder.
- 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, fen, sanat ve sağlık kurallarına 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 tadilattan 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 kuruluşların 3 üncü maddenin 1 numaralı fıkrasının (h) bendinde sayılanlar dışında başkaca ticari faaliyette bulunamaz. Teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşlarının mimar ve mühendis olan ortakları ile yöneticileri ve kuruluşta istihdam edildikleri sürece denetçileri ve yardımcı kontrol elemanları başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunamaz, başka bir teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşunda çalışamaz ve bu kuruluşlara ortak da olamazlar.~~

Denetim görevini yürüten teknik müşavirlik kuruluşları 3 üncü maddenin 1 numaralı fıkrasının (h) bendinde sayılanlar dışında ticari faaliyette bulunamaz. Teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşlarının mimar ve mühendis ve şehir plancısı ortakları ile yöneticileri etüt, proje yapımı ve denetimi ile yapı denetimi konuları dışında kalan ticari sahalarda ortak ve yönetici olarak faaliyette bulunabilirler, ancak teknik müşavirlik kuruluşuna hizmet veren denetçiler, yardımcı kontrol elemanları başkaca mesleki ve inşaat ile ilgili ticari faaliyette bulunamaz, aynı anda birden fazla teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşunda çalışamaz ve bu kuruluşlara ortak olamaz,

(5) Teknik müşavirlik kuruluşları, ortakları, yöneticileri ve denetçileri; kendileri, ortakları ve yardımcı kontrol elemanlarıca hazırlanan etüt ve projelerin, etüt ve proje denetiminde görev alamazlar.

Biçimlendirilmiş: Vurgulu Değil

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

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

(8) 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.

(9) 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.

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

(11) 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 Bakanlık görevleri

ÖNERİ: 70 milyonluk bir ülkenin en büyük sektörünün; Yapı Denetiminin ayda en fazla beş kere toplanması önerilen bir komisyonla çözülmesi zor olduğu için ilgili Bakanlık bünyesinde Yapı Denetim Dairesi Kurulması önerilmiştir.

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

ÖNERİ: Bakanlık Merkez Yapı Denetim Dairesi, biri başkan olmak üzere toplam yedi daimi iki yedek üyeden oluşur. Başkan Bakanlıkça kendi bünyesinden atama ile, diğer altı yardımcından; birisi TOBB diğer beş yardımcı Üniversitelerin – Mimarlık, İnşaat ve Jeoloji Mühendisliği Bölümlerinde Görev Yapan Öğretim Görevlilerinden geçici görevle görevlendirilirler, her üye mimarlık ve/veya mühendislik eğitilmiş olacaktır.

Kararlar oy çoğunluğuna göre alınarak belgelendirilir. Her bir başkan yardımcısına bağlı mimarlık ve/veya mühendislik eğitilmiş dört teknik elemanın yer aldığı daire alt birimleri Bakanlık Merkez Yapı Dairesinin karar mekanizmasını kolaylaştırmak amacıyla teşkil edilir. 1. Başkan Yardımcısı İstanbul, 2. Başkan Yardımcısı Ankara, 3. ve 4. Başkan Yardımcıları Büyük Şehir Belediyesi olan diğer iller için, 5. Ve 6. Başkan Yardımcıları kalan iller ile ilgili işler için görevlendirilir.

Yapılacak çalışmaların ve hazırlanacak belgelerin konularına göre, kamu kurum ve kuruluşları ile meslek odaları ve sivil toplum kuruluşlarının temsilcileri bu dairenin alt birimlerinde Bakanlıkça görevlendirilebilir, Daire alt birimleri hazırladıkları belgeleri, raporları üyelerinin görüşleriyle birlikte nihai karar merci olan Bakanlık Merkez Yapı Denetim Dairesine sunarlar. (Geçici görev süresi en fazla üç yıldır.)

(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.

ÖNERİ: İl Yapı Denetim Şubesi, Bakanlık taşra teşkilatı ile ilin mülki amiri tarafından teklif edilecek teknik elemanlardan kurulu bir başkan, iki başkan yardımcısı ve her bir başkan yardımcısına bağlı dört kişiden teşkil edilecektir. Yardımcı ve elemanlarının amacı il Yapı Denetim Şube karar mekanizmasının işlerini kolaylaştırmaktır. Yapılacak çalışmaların ve hazırlanacak belgelerin konularına göre, başkan yardımcılar ve onlara bağlı eleman sayıları il mülki amirinin teklifiyle Bakanlıkça arturabilir. İl mülki amiri gerekli ve uygun gördüğü taktirde kamu kurum ve kuruluşları ile meslek odaları ve sivil toplum kuruluşlarının temsilcilerini bu yapı içinde geçici görevle görevlendirilebilir. Şube Başkan Yardımcıları hazırladıkları belge ve/veya raporları elemanlarının görüşleriyle birlikte nihai karar merci il Yapı Denetim Şube başkanlığına sunarlar. (Geçici görev süresi 2 yıldır.)

(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 Ürünler 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 ~~beş~~ beş 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 teşkilatlarında denetlenir.

Hizmet sözleşmeleri

MADDE 9 - (1) Denetim hizmetleri; **yapı sahibi ile teknik müşavir arasında** hizmet sözleşmesi akdedilerek, bu Kanuna uygun olarak teknik müşavirlik kuruluşunca gerçekleştirilir.

(2) Bu sözleşmelerde; taahhüt edilen hizmetin konusu, yeri, inşaat alanı, süresi, yapının fiziki 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 davranıldığının 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, fiziki 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 yıl aşan işler için kalan kısım üzerinden yıllık % 5 artırılır. Taahhüt sisteme ait olan laboratuvar hizmet bedelleri yapı denetimi hizmet bedeline dâhildir.**

Denetim Hizmet Asgari Bedelleri Aşağıda tabloda verildiği şekilde uygulanacaktır.

DENETİM HİZMET ASGARİ BEDEL TABLOSU (2012 YILI İÇİN)

YAPI İNŞAAT ALANI	YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI			
	I. VE II. SINIF	III. VE IV. SINIF	V. SINIF	
2000 m ² ≤	Etüd/Proje Denetimi	2500 TL	5000 TL	10000 TL
	Yapı Denetim	15000 TL	30000 TL	60000 TL
2001m ² –5000m ²	Etüd/Proje Denetimi	3750 TL	7500 TL	15000 TL
	Yapı Denetim	22500 TL	45000 TL	90 000 TL
5001m ² -10000m ²	Etüd/Proje Denetimi	7500 TL	15000 TL	30 000 TL
	Yapı Denetim	45000 TL	90000 TL	180 000 TL
≥10001m ²	Etüd/Proje Denetimi	0,0025 A(IIC.Sınıf)	0,003 x A (IVC.Sınıf)	0,0035 x A (VC.Sınıf)
	Yapı Denetim	0,0175 A(IIC.Sınıf)	0,02 x A (IVC.Sınıf)	0,0225 x A (VC.Sınıf)

A= Yapı İnşaat Alanı (m²) x Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti

Not: Bu tabloda yer alan asgari hizmet bedelleri her yıl için, o yıl için yayınlanan yapı sınıflarındaki ortalama birim maliyet artışının bir önceki yıla oranı kadar artırılır.

Yukarıdaki miktar ve oranlar yapılacak sözleşmelerde ki asgari bedellerdir, bu bedeller Yapının özelliğine bağlı olarak bir kata kadar artırılır.

Yapı denetim hizmet bedeli, Yapım süresi üç yılı aşan işler için kalan kısım üzerinden yıllık %5 artırılır. Taşıyıcı sisteme ait olan Laboratuvar hizmet bedelleri yapı denetimi hizmet bedeline dahildir.

(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; % 34'ü ruhsatı veren idarenin, % 34'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 Usûlü Hakkında Kanunda belirtilen borçlar da dâhil olmak üzere, idarece açılan hesaba yatırılan hizmet bedelleri, teknik müşavirlik kuruluşlarına ödenmeden önce haczedilemez ve bu bedeller üzerine tedbir konulamaz.

Yapı ile ilişğin kesilmesi

MADDE 10 - (1) Teknik müşavirlik kuruluşu, 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 kuruluşu görevlendirilmedikçe idarece yapının devamına izin verilmez.

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

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

(4) Denetçiler, teknik müşavirlik kuruluşu veya sorumluluk üstlendiği yapı ile ilişğinin 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 kuruluşu ile ilişğini 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 etüt, plan ve proje müellifi mimar, mühendis ve şehir plancılarının meslekî yetkinliği hâiz olmaları şarttır. Aksi takdirde bu Kanun'da belirtilen işleri üstlenemezler.

(2) Teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşlarının, denetçilerin, müellif ve müelliflik kuruluşlarının ve şantiye şeflerinin Hazine Müsteşarlığı'na belirlenecek şartlara uygun meslekî sorumluluk sigortası yaptırmaları mecburîdir. 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 fıkra da belirtilen sigortalar, Hazine Müsteşarlığı'na belirlenen şartları taşıyan sigorta şirketlerince yapılmak zorundadır.

Biçimlendirilmiş: Yazı tipi rengi:
Otomatik

Biçimlendirilmiş: Yazı tipi rengi:
Otomatik

(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 kuruluşlarından kuruluşun sınıfına ve hizmet alanına uygun olarak Bakanlık'ça belirlenecek miktarda nakit para, banka teminatı veya hazine bonusu teminat olarak alınır veya kuruluşlarca bu teminatı karşılayacak gayrimenkul teminat olarak gösterilir. Denetim izin belgesinin verildiği tarihi takip eden beş yıl içinde herhangi bir ceza almamış ve Yönetmelikte belirtilecek miktarda denetim işini tamamlamış teknik müşavirlik kuruluşuna 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~~ ^{20'si} 6'sı oranında nakit para veya banka teminatı, geçici teminat olarak alınır veya teknik müşavirlik kuruluşunca bu teminatı karşılayacak hazine bonusu veya gayrimenkul teminat olarak gösterilir. Zemin etüdü ve projelerin idarece onaylanmasını müteakip bu teminat teknik müşavirlik kuruluşuna iade edilir.

Biçimlendirilmiş: Vurgulu Değil

Biçimlendirilmiş: Vurgulu Değil

(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 yapı için yapı denetimi hizmet bedelinin % ~~10'u~~ ^{6'sı} 6'sı; yapı müteahhidinden ise, yapı yaklaşık maliyetinin % 6'sı kadar nakit para veya banka teminatı geçici teminat olarak alınır veya bu teminatı karşılayacak hazine bonusu veya gayrimenkul teminat olarak gösterilir ve bu teminatlar inşaatın Yönetmelikte belirtilen seviyeleri tamamlandıça iade edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM Müeyyideler ve Diğer Hükümler

İdarî müeyyideler

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

- 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 sığınmak, otopark ve enerji verimliliğine ilişkin mevzuata ve zemin ve taşıyıcı sisteme yönelik hesaplar aykırı olduğunun tespit edilmesi hâlinde, hizmet sözleşmesi ile belirlenen hizmet bedelinin % 50'si oranında,
- Uygunluk görüşü verilen projelerde, (a) bendinde sayılanlar dışında kalan diğer aykırılıkların tespit edilmesi hâlinde hizmet sözleşmesi ile belirlenen hizmet bedelinin % 20'si oranında idarî para cezası verilir.

(2) Yapı denetimini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşuna;

- 4 üncü maddenin (4) numaralı fıkrasının (ç), (d), (h) bentlerine aykırı davranılması hâlinde 5.000 Türk Lirası,
- 4 üncü maddenin (4) numaralı fıkrasının (g) bendine aykırı davranılması hâlinde 2.000 Türk Lirası,
- 4 üncü maddenin (4) numaralı fıkrasının (ğ) bendine aykırı davranılması hâlinde 1.000 Türk Lirası,
- 10 uncu maddenin (1) ve (2) numaralı fıkralarında öngörülen bildirim görevini yerine getirmemesi halinde, kendisinin veya ayrılan elemanın uhtesindeki her bir yapı için 500 Türk Lirası, idarî para cezası verilir.

Biçimlendirilmiş: Madde İşaretleri ve Numaralandırma

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 idarî para cezası verilir.

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

- (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,
- 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. Teminatının 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 kuruluşun 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 yapmaktan 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 teşkilatınca 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 ünvanı, ücretleri ve diğer hususlar Bakanlıkça yürürlüğe konulacak hizmet sözleşmesi esaslarına göre tespit edilir.

Biçimlendirilmiş: Vurgulu Değil

Biçimlendirilmiş: Vurgulu Değil

Biçimlendirilmiş: Vurgulu Değil

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 usûl 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 üstlenebilmelerinin 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 usul 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 mecburîdir. Bu süre zarfında yenilenmeyen izin belgeleri geçersiz sayılır, belgeleri yenileninceye kadar yeni iş üstlenemezler ve yeni iş üstlenmeleri Bakanlıkça ve idarece engellenir.

Önceki idarî müeyyideler

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 tekerrüre 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 Bakanlığında 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 (anasayfasında) portalında yayınlanmak üzere gönderilir. Bakanlık (anasayfasında) 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 müellifleri 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."

ÖNERİ: Bu bölümdeki kanun değişikliklerinin çelişkilere sebep olmaması için ilgili kanun metinlerinde yapılmasının uygun olacağı, önceki yorumlarımızda bildirilmişti. Eğer bu kanun değişikliğinde aşağıdaki maddeler yer alacaksa yukarıda önerildiği gibi hukuki incelemesi yapılmalıdır.

Biçimlendirilmiş: Altı Çizili, Yazı tipi rengi: Kırmızı

Biçimlendirilmiş: Vurgulu Değil

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 tatibinin mümkün olmadığı alanlar, Maliye Bakanlığı'nca 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 beş yıl içerisinde arazi düzenlenmesi 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 soma 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'nca ilgili idareye bedelsiz olarak terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu alanlarda çit, istinat duvarı, bahçe duvar 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 umumî 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 esaslı 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 fıkroda 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 yapıncaya kadar emlak vergisi değerinin üçte biri alınır. 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre yapılan yapılarda istisna uygulanmaz.

Resmî 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 edilir 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 yapıncaya 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 karan 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 değerlendirilme eşdeğerliğin 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 meritebe 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 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 plânının, 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 gündür. 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.

İdaree, 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.

NOT: Metnin devamında bir değişiklik öngörülmemiştir!