

# YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN TASARISI TASLAĞI

## BİRİNCİ BÖLÜM

### Genel Hükümler

#### Amaç

**MADDE 1 -** (1) Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, plana, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve standartlara uygun kaliteli ve güvenli yapı yapılması için etüt ve proje denetimi ile yapı denetimine ilişkin 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 halinde, 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 halinde 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 fenni mesuliyet Valiliklerce üstlenilebilir.

#### Tanımlar

**MADDE3-(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, mesleki yetkinliği haiz mimar ve mühendisleri,
- c) 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,
- 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 mesleki

yetkinliği haiz mühendisleri,

e) Laboratuvar kuruluğu: 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 kuruluğu,

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 mesleki yetkinliği haiz gerçek kişi,ı,

g) Müelliflik kuruluğu: 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 kişi,ı,

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 kuruluğu: 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 atıl konut sertifikası vererek mevcut yapıların turizme kazandırılması iş ve işlemlerini yapabilen, bu konularda yurtdışında da faaliyet gösterebilen tüzel kişi,ı,

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

ı) Yapı denetçisi: ilgili meslek odasına üyeliği devam eden ve Bakanlık'tan yapı denetçisi belgesi alan mesleki yetkinliği haiz 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: ışıklıklar hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,

ı) Yapı müteahhidi: Yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticari amaçla ya da kendisi için şahsi finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, Bakanlıkça yetki belgesi verilen gerçek veya tüzel kişi,ı,

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: Denetilere 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 yap-ı projelerinin mevzuata, plana, standartlara ve şartnamelere uygunluğunu denetler.

b) Ruhsat düzenleme safhasında zemin etüdü ve projelere ilişkin bütün sorumlulukları üstlendiğine dair taahhütnarneyi 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 taahhütnarneyi 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.

Aykırlığı 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 imalatları ile kalıp, beton döküm, bakım ve küllerinin standart ve şartnamelere uygun olarak yapılmasının sağlanması 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, ilgilidenetçilerin inşaat mahallinde bulunmasını sağlar.

d) Zemin, malzeme ve imalat 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 deneyleri 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 dahil olmak üzere, imalatı ile ilgili 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 hallerinde 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 uyarır.

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

i) 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 teşkilatına 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 halinde 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 teşkilatına bildirir.

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

c) Yapım işlerini uzmanlık alanına uygun olarak denetler, imalatlarla 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 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 usulüne 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 İrnar 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 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 iş günü, diğer yerlerde üç iş günü içinde yapının fiziki seviyesini de kontrol ederek onaylar ve hakedişi öder.
- c) Bu Kanun hükümlerine aykırı davrandığı tespit edilen teknik müşavirlik kuruluşlarını Bakanlığın taşra teşkilatına 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 fen nı 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 tadilatları 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 3üncü maddenin 1 numaralı fıkrasının (h) bendinde sayılanlar dışında başkaca ticari 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 ticari 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; kuruluşa, ortaklarına, yöneticilerine, mimar ve mühendislerine ait yapıların etüt ve proje denetimini veya yapı denetimini üstlenemez.

(7) Laboratuvar kuruluşu; kuruluşa, 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 asgari 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 usul ve esaslara göre vize ettirilir. Vize yapmayan 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 - (I)** 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 uyuşmazlıkları inceler, mimar ve mühendislere denetçi belgesi verilmesine ilişkin kararları alır, 12 nci maddeye göre tespit olunan idari para cezalarını ve yeni iş almaktan men cezalarını, yapı malzemeleri ile ilgili 4703 sayılı Ürünlere ilişkin 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 idari 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 halinde karar almak üzere il yapı denetimi komisyonuna bildirir. Birden fazla ilde faaliyet gösteren teknik müşavirlik kuruluşlarının denetim faaliyetleri, faaliyet gösterdikleri illerdeki Bakanlığın taşra teşkilatlarınca 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 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 arttırılabilir. 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 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 imalata dair laboratuvar deney ücretleri ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi için alınan harç ve bedeller dahil 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 dahil olmak üzere, idarece açılan hesaba yatırılan hizmet bedelleri, teknik müşavirlik kuruluşlarına istihkak edilmeden önce haczedilemez ve bu bedeller üzerine tedbir konulamaz.

### **Yapı ile ilişkin kesilmesi**

**MADDE 10 -** (1) Teknik müşavirlik kuruluşu, herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde, seviye tespit raporunu hazırlayarak gerekçeleri ile birlikte bilgi ve belgelerle durumu en geç altı iş günü içinde yazılı olarak idareye ve Bakanlığın taşra teşkilanna 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 kuruluşunun herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde teknik müşavirlik kuruluğu gerekçeleri ile birlikte en geç altı iş günü içinde yazılı olarak durumu idareye ve Bakanlığın taşra teşkilatma bildirir. Teknik müşavirlik kuruluşunca, ayrılan denetçinin veya yardımcı kontrol elemanının yerine yenisi görevlendirilip idareye bildirilmedikçe idarece yapının devamına izin verilmez.

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

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

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

### **Mesleki 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 mesleki yetkinliği haiz 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'nca belirlenecek şartlara uygun mesleki 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 mail sorumluluk sigortası yaptırması şarttır. Bu fıkrada belirtilen sigortalar, Hazine Müsteşarlığı' nca belirlenen şartları taşıyan sigorta şirketlerince yapılmak zorundadır.

(4) Mesleki yetkinliğe ilişkin usul ve esaslar ile mesleki sorumluluk sigortası ve mali sorumluluk sigortası yaptırılmasına ve uygulanmasına ilişkin usul 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 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.

(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 bonusu veya gayrimenkul teminat olarak gösterilir ve bu teminatlar inşaatın Yönetmelikte belirtilen seviyeleri tamamlandıkça iade edilir.



## DÖRDÜNCÜBÖLÜM

### 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 aykırılığının tespit edilmesi halinde, hizmet sözleşmesi ile belirlenen hizmet bedelinin % 50'si oranında,

b) Uygunluk görüşü verilen projelerde, (a) bendinde sayılanlar dışında kalan diğer aykırılıkların tespit edilmesi halinde 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 halinde 5.000 Türk Lirası,

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

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

4) 10 uncu maddenin (i) 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 halinde, 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesine göre fenni 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 idari para ceza uygulanması,

b) Bu Kanunun 7 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasının birinci cümlesine ve aynı maddenin (7) ve (8) numaralı fıkralarına aykırı davranılması, halinde (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 halinde, 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 ilan 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, halinde teknik müşavirlik kuruluşunun izin belgesi iptal edilerek, kuruluş aşamasında alınan teminatı irad kaydedilir. Teminatının iade edilmiş olması halinde ise kuruluşa bu teminat miktarı kadar idari 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 hallerinde 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 halinde 3.000 Türk Lirası,

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

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

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

idari para cezası verilir.

(7) Laboratuvar kuruluşunun;

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

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

halinde 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 halinde 10.000 Türk Lirası idari 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 idari para cezası verilir.

c) Denetçilere, (a) bendine göre verilen idari para cezasının tebliğinden itibaren beş yıl içinde bu bende göre ceza verilmesini gerektiren fiillerin ikinci defa işlenmesi veya beş yıl içinde, beş defa idari 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 kuruluşteki 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) İdari 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 idari müeyyide gerektiren fiil ve halin tespiti halinde, 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) İdari para cezasını gerektiren fiil ve halin işlendiği tarihten itibaren iki yıl, yeni iş almaktan men cezasını gerektiren fiil ve halin işlendiği tarihten itibaren üç yıl geçmiş ise, bu maddedeki müeyyideler uygulanmaz.

(13) Yeni iş almaktan men ve faaliyete son verme cezalarına dair işlemler Resmi Gazete'de ilan edilir, bu cezalara dair işlemler ile diğer idarî müeyyidelere ilişkin işlemler

İlgililerine yazılı olarak tebliğ edilir ve ilgililerinin kayıtlarına işlenir.

(14) İdari müeyyidelere karşı idari itiraz caiz olmayıp bunlara karşı idare mahkemesinde dava açılabilir. Dava açılmaması halinde idari müeyyideler kesinleşir.

(15) İdari' 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 idari 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 halde yapmış gibi veya yapmalarına rağmen gerçeğe aykırı olarak belge düzenlemeleri halinde Türk Ceza Kanununun resmi belgede sahtecilik suçuna ilişkin hükümlerine göre cezalandırılır.

(3) Teknik müşavirlik kuruluşu ile laboratuvar kuruluşunca verilen gerçeğe aykırı belgelere istinaden izin belgesi düzenlendiğinin anlaşılması halinde, 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 idari müeyyideler, Bakanlıkça elektronik yazılım sistemi ile de takip edilebilir.

(3) İdari müeyyideleri n tebliğine ilişkin işlemler hariç olmak üzere bu Kanun uyarınca teknik müşavirlik ve laboratuvar kuruluşlarına ve elemanlarına yapılacak bildirimler vetebligatlar 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 mesleki yetkinliği haiz mimar ve mühendisleri Bakanlık Yapı Denetisi 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 hallerde 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 üstlenebilmelerinin şartları ile laboratuvar kuruluşlarının kuruluş safhasında sahip olması gereken asgari nitelikler; teknik müşavirlik kuruluşları ve laboratuvar kuruluşlarının görevleri ile çalışma usul ve esasları; denetçi belgesi verilmesine ilişkin usul 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 usul ve esasları; Merkez ve İl Yapı Denetim Komisyonunun görevleri ile çalışma usul ve esasları; hizmet sözleşmelerinin esasları, asgari 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**

**Geçici 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 yenileneneeye kadar yeni iş üstlenemezler ve yeni iş üstlenmeleri Bakanlıkça ve idarece engellenir.

#### **Önceki idari müeyyideler**

**Geçici 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 Resmi Gazete'de ilan 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 tekröre esas alınmaz.

**MADDE 16-** 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı imar 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 Bakanlığından 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 mekansal 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 başvurulmuş 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, karakololarak belirlenip bu Kanunun 18 inci maddesinin uygulanmasının tatbikinin 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 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, hareket 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 duvarı gibi çevre güvenliğine ilişkin yapılar ilgili idarece yapılır.

Birinci ve ikinci fıkrada belirtilen taşınmazların üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç

yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur"

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

#### **İmar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerler**

**Madde 13-** Resmi 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 geçineeye 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 kullanılmama 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 geçineeye 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.

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 8 inci maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak veya ilgili kamu kuruluşunca kamulaştırılarak veya eşdeğer alanlar ile resen takas yapılarak kamu eline geçişi sağlanmadığı 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.

imar 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 41/1/1983 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 dağıtımını 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 değerlemede eşdeğerliğin sağlanması için aradaki fark bedele dönüştürülür."

"imar 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 tahsisi 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 Kanununun 26 ncı, 27 nci 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 tadilatlarla 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 tadilatlarla 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 planının, 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 yaptırma 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 dahil 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 imar 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 tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun bildirildiği takdirde, 22 nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

Hudut güvenliğine yönelik inşa edilecek yapılar ile belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde Türk Silahlı Kuvvetlerinin ivedilik veya gizlilik arz eden hareket, savunma ve güvenlik ihtiyacına yönelik yapılar ile nöbetçi kulübeleri, gözetlerne kuleleri, nizamiye yapıları ve belediye ve mücavir alan ve köy yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlardaki milhimmât yapıları, sığınak, radar istasyonları ve karakol gibi yapılar ile hudut güvenliğine ilişkin yapılması gereken yapılarda proje ve fenni mesuliyet sorumluluğu kurumlarınca üstlenilmek şartıyla ve bu amaçla kullanıldığı sürece, imar planı ve yapı ruhsatı şartı aranmaz. Ancak bu yapıların daha sonradan özel mülkiyete konu olması veya başka bir amaçla kullanılması halinde imar planı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi zorunludur.

Kamu kurum ve kuruluşları, yapı ve tesislerin etüt, proje ve yapı denetimi işini bünyelerinde bulunan mimar ve mühendisleri eliyle yapar. Ancak inşaatın yapılacağı yerde inşaat süresince görevlendirebilecekleri yeterli sayıda mimar ve mühendisinin olmaması veya talep etmeleri halinde; 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 Bakanlıkça denetim yetkisi verilen teknik müşavirlik kuruluşlarından hizmet satın alarak yaptırmak zorundadır.

Kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesine istinaden gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından kamuya ait alanlarda inşa edilecek yapı ve tesisler ile kamu kurum ve kuruluşları, gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri ortaklığında veya yap-işlet-devret modeli ile inşa edilecek yapı ve tesislere verilecek yapı ruhsatı, ilgili yatırımcı kamu kurum veya kuruluşu

adına düzenlenir. Bu yapı ve tesisler, ilgili yatırımcı kamu kurum veya kuruluşunun talebi halinde, yapı denetimi hizmet bedeli gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından karşılanmak suretiyle ilgili yatırımcı kamu kurum veya kuruluşunca belirlenen ve Bakanlıkça denetim yetkisi verilen teknik müşavirlik kuruluşunca denetlenir.

Kamu yararına görev yapan vakıf, dernek gibi kuruluşlar tarafından kendilerine ait parsellere yaptırılan teknik, sosyal ve kültürel tesisler 22 nci maddeye göre ruhsatlandırılır. Bu yapıların inşasının denetimine yönelik fenni mesuliyet Valiliklerce üstlenilebilir. Bu durumda, yapı kullanma izin belgesi, Valilikçe hazırlanan rapor doğrultusunda İdarece düzenlenir.

Yabancı ülke elçilik ve konsolosluklarına ayrılan alanlardaki yapıların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri ile etüt ve proje hazırlama ve denetimi işlemleri Dışişleri Bakanlığı görüşü doğrultusunda gerçekleştirilir.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak yapılarda da deprem, yangın ve enerji verimliliği ile özrürlülerin ulaşılabilirliğine ilişkin tedbirlerin alınması zorunludur."

**MADDE 23-** 3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesinin birinci fıkrasındaki, "**civarında ve mezralarda**" ibaresi "**ve köy bağlularında**", "**özelliklere**" ibaresi "**özelliklerin yaşatılması gözetilerek**" şeklinde değiştirilmiş, beşinci fıkrasındaki "**ifraz şartları**" ibaresinden sonra gelmek üzere "**Bakanlıkça hazırlanan yönetmelik hükümleri çerçevesinde**" ibaresi, aynı fıkranın başına aşağıdaki cümle, altıncı fıkrasının ilk cümlesindeki "**sağlık tesisi**" ibaresinden sonra "**sosyal ve kültürel tesis ile**" ibaresi ve aynı fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra ilave edilmiş, diğer fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.

"Köy yerleşik alanı sınır tespitleri il encümenince onaylanır."

"Köylerde ve köy bağlularında yapılan konutlarda, valilikten işyeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu faaliyetinde bulunulabilir. Bu yapılardan yapı ruhsatına tabi olmayanlara verilecek izinlerde yapı ruhsatı aranmaz. Tarım alanlarını bölmeye yönelik olmayan sadece yola cephe sağlamaya yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uygulanmaz, görüş alınmaz."

**MADDE 24-** 3194 sayılı Kanunun 28 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı maddeden sonar gelmek üzere aşağıdaki 28/A maddesi eklenmiştir.

**"Müelliflik, fenni mesuliyet, şantiye şefliği, yapı müteahhitliği, kayıtlar ve teminatlar"**

**Madde 28-** Bu Kanun kapsamındaki mimarlık, mühendislik ve planlama hizmetine ilişkin harita, plan, etüt, proje ve eklerinin düzenlenmesi, uzmanlık alanlarına uygun olarak mimarlar, mühendisler ve şehir plancıları tarafından gerçekleştirilir. **İl sınırı içinde etüt ve projeleri düzenleyecek mimar veya mühendislerin olmaması halinde bu hizmetler görev, yetki ve sorumlulukları 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılabilir.** Müellifler, müelliflik kuruluşları ve proje hazırlama yetkisine sahip teknik müşavirlik kuruluşları, işlerini bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak gerçekleştirmek zorundadır.

Birinci fıkrada sayılan projelerin uygulama mesuliyeti, yerleşmenin ve alanın zelliğine, yapının sınıfına ve büyüklüğüne göre yapılacak işin uzmanlık alanına uygun mimarlar, mühendisler ve görev, yetki ve sorumlulukları 38 inci maddede belirtilen fen adamları tarafından üstlenilir.

Birinci ve ikinci fıkralara göre projelendirme ve uygulama mesuliyeti üstlenilen yapılarda inşaat ve tesisat işleri ile kullanılan malzemelerin kamu adına denetimine ilişkin fenni mesuliyetin, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz mimar ve mühendis unvanlı meslek mensupları tarafından ayrı ayrı ya da Bakanlıkça yapı denetim yetkisi verilen teknik müşavirlik kuruluşları ile denetçi mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmesi zorunludur.

Fenni mesuller yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte, bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini denetlemekle görevlidir. Fenni mesuller, uzmanlık alanlarına göre yapım işlerinin denetimine ilişkin belgeleri ve denetim raporunu idareye vermek mecburiyetindedir. Yapı sahibine ve idareye karşı sorumlu olan fenni mesuller, yapıda uzmanlık alanına uygun olarak yetki belgesi olmayan usta çalıştırılması veya şantiye şefi bulundurulmaksızın yapım işinin sürdürülmesi veya yapının mevzuata aykırı yapılması veya istifaları halinde, durumu altı iş günü içinde ilgili idareye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Aksi takdirde, fenni mesuller kanuni mesuliyetten kurtulamaz. Bildirim üzerine, en geç üç iş günü içinde 32 nci maddeye göre işlem yapılır.

Fenni mesulüri istifası veya ölümü halinde, başka bir fenni mesul veya kuruluş fenni mesuliyeti üstlenmedikçe yapının devamına izin verilmez. Fenni mesul mücbir sebep olmaksızın veya sözleşme hükümlerine yapı sahibince uyulmaması halleri dışında, yapının ulaştığı seviyeye ilişkin denetim raporu tanzim edilmeden ve istifa gerekçesi belirtilmeden istifa edemez. Sözleşmeye aykırı davrandığı ve yapının durumu idarece tespit olunmadan veya mücbir nedenler olmadan ve gerekçesi belirtilmeden sözleşme tek taraflı olarak feshedilerek fenni mesul azledilemez. Fenni mesulün istifası veya azli halinde, istifa veya azil tarihinden önce yapılan işlere dair sorumluluğu devam eder. Yeni atanan fenni mesul, daha önce yapılan işlerin denetlenmesinden ve eksiklik ve hata var ise giderilmesini sağlamaktan ve bildirimde bulunmaktan da sorumludur. Tespit edilen bu eksiklik ve hatalar giderilmedikçe inşaatın devamına izin verilmez.

Fenni mesuller, Bakanlık tarafından çıkarılan yönetmelikte belirlenen sınıf, özellik ve büyüklüğe sahip bulunan yapıların denetimi faaliyetine yardımcı olmak üzere, 38 inci maddeye göre uygun nitelikte ve sayıda fen adamı istihdam etmek mecburiyetindedir.

Fenni mesuller, denetledikleri yapı ile alakalı olarak yapı müteahhitliği, şantiye şefliği, taşeronluk ve malzeme satıcılığı yapamaz, laboratuvar hizmeti veremez. Yapı sahibi, yapısının denetime yönelik fenni mesuliyetini üstlenemez.

27 nci madde kapsamındaki yapılar ile entegre tesis niteliğinde olmayan ruhsata tabi tarım ve hayvancılık yapılarına ait 22 nci maddede yer alan etüt ve projeler, il özel idarelerinin veya Bakanlığın taşra teşkilatının mimar ve mühendisleri tarafından hazırlanabilir veya müellif, müelliflik kuruluşları veya teknik müşavirlik kuruluşlarına yaptırılabilir. Bu yapılara ilişkin fenni mesuliyet, il özel idaresinin veya Bakanlığın taşra teşkilatının mimar ve mühendisleri tarafından üstlenilebilir.

Yapı müteahhidi ve şantiye şefi; tesisatı ve malzemeleriyle birlikte yapıyı, bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa etmek mecburiyetindedir. Yapı müteahhidi neden olduğu mevzuata aykırılığı gidermek zorundadır. Yapı müteahhidi ve şantiye şefi, ilgili fenni mesullerin denetimi olmaksızın inşaat ve tesisatlarına ilişkin yapım işlerini sürdüremez, inşaat

ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştıramaz, yanıtıcı bilgi veremez, belge düzenleyemez.

Bakanlıktan veya Bakanlıkça yetkilendirilmiş idareden yetki belgesi almaksızın, inşaat ve tesisat dahil yapım işlerinin müteahhitliği üstlenilemez, Yetki belgeleri geçici veya daimi olarak düzenlenebilir. Gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine yapı inşa eden müteahhitlerin kayıtları, her yapı için ayrı ayrı tutulur. Bu kayıtların birer nüshası, ilgili yapı müteahhidinin yetki belgelendirmesi işlemlerinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa gönderilir. Müteahhitlere yetki belgesi verilmesi işlemleri, bu kayıtlar da değerlendirilerek Bakanlıkça yürütülür.

Kamu yapıları hariç toplam yapı inşaat alanı 1000 m<sup>2</sup>'yi ve bir bodrum katı ve çatı arası hariç en fazla 3 katı geçmeyen yapılarda geçici yapı müteahhidi yetki belgesi almak, şantiye şefi bulundurmak, yapı müteahhitliğine ilişkin bütün sorumlulukları üstlenmek şartıyla parsel maliki kendi yapısını inşa edebilir. Bunun dışındaki yapıların Bakanlıktan yetki belgesi alan yapı müteahhitlerince inşa edilmesi ve her yapıda şantiye şefi bulundurulması zorunludur. Ancak kuruluş tüzüğünde veya ana sözleşmesinde inşaat yapmaya ilişkin hüküm bulunan vakıflar, dernekler veya vakıf ve dernek işletmeleri ile yapı kooperatifleri Bakanlıktan geçici yetki belgesi almak koşulu ile bu fıkradaki sınırlamalara tabi olmaksızın kuruluş tüzüğü, vakıf senedi veya ana sözleşmelerinde belirtilen kendilerine ait yapıları inşa edebilirler.

Şantiye şefinin mimar veya mühendis olması esastır. Ancak toplam yapı inşaat alanı 300 m<sup>2</sup>'ye kadar olan yapılarda inşaat teknisyeni, 1000 m<sup>2</sup>'ye kadar olan yapılarda inşaat teknikeri veya teknik öğretmen unvanlı teknik elemanlar, Bakanlıkça belirlenen esaslara uygun şekilde şantiye şefi olarak görevlendirilebilir. Ancak kamu yapılarında şantiye şefinin mimar veya mühendis olması zorunludur. Yapı müteahhidinin veya parsel malikinin veya hissedarlarından veya ortaklarından veya yöneticilerinden birinin mimar veya mühendis veya bu fıkradaki esaslara göre teknik eleman olması ve şantiye şefliğine ilişkin sorumlulukları üstlenmesi halinde ayrıca şantiye şefi aranmaz.

Yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğini yerine getirmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi verilemeyen yapılarda, yapı sahibi aynı zamanda yapı müteahhidi sorumluluğunu üstlenmemiş ise malikin ya da maliklerden birinin veya fenni mesullerden birinin fenni mesullerce hazırlanan denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları ile idareye başvurması üzerine yapı yerinde yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanları tarafından yapının ruhsat eki etüt ve projelerine uygun olarak tamamlandığını belirten tespit tutanağı düzenlenerek imza altına alınır. Bu yapılara yapı kullanma izin belgesi düzenlenir ve bir örneği vergi ve sigorta ile ilgili kurumlara gönderilir. Kısmi kullanma izinlerinde bu hüküm uygulanmaz.

Yapı sahibinin, ruhsatlı olduğu sürece bir yapının etüt ve proje müellifliği, yapı müteahhitliği ve şantiye şefliği görevlerinden herhangi birini üstlenmemesi halinde projelendirme ve yapım işlerinden dolayı yapı sahibine 42 nci maddeye göre işlem tesis edilmez.

Yapı müteahhidinden her yapı için, yapı sahibinin yapılan imalattan dolayı doğabilecek olan zararlarını karşılamak üzere, yapı yaklaşık maliyetinin %6'sı kadar nakit para, banka teminatı veya hazine bonusu teminat olarak alınır veya bu teminatı karşılayacak gayrimenkul teminat gösterilir. Bu teminatın, %40'ı taşıyıcı sistem tamamlandığında idareye başvurulması üzerine en geç beş iş günü içinde inşaat mahallinde ruhsat eki onaylı projesine uygun imalat yapıp

yapılmadığının kontrolü yapılarak kalanı ise yapı kullanma izin belgesi alındığında iade edilir.

Taşıyıcı sistem seviye kontrolü teknik müşavirlik kuruluşunun yapı denetimini üstlenen denetçi mimar ve mühendisleri ile yapı müteahhidi, şantiye şefi ve idare görevlilerinin de hazır bulunduğu ortamda imzalanmak suretiyle tutanak tanzim edilerek gerçekleştirilir. Tutanakların tanzim edilmesini müteakip en geç üç iş günü içinde teminatların iade edilmesi zorunludur. 32 nci maddeye göre işlem tesis edilen yapılarda aykırılık verilen süre içinde giderilmezse kalan teminat irat kaydedilir."

### **Hazır beton kuruluşları**

**Madde 28/A-** Hazır beton kuruluşları, 29/06/2001 tarihli ve 4703 sayılı Ürünlere İlişkin Teknik Mevzuatın Hazırlanması ve Uygulanmasına Dair Kanun kapsamında Bakarıklıkça denetlenir ve bu kuruluşlar;

- a) Üretim kalite sorumlusu olarak bu konuda yetkin inşaat mühendisi bulundurur.
- b) Talep edilen sınıf, cins ve standartlarda hazır betonu, irsaliyesiyle birlikte inşaat alanına temin eder.
- c) Beton dökümü sırasında alınan numunelere ve şantiyede yapılan deneylere yetkili elemanları ile nezaret eder.
- ç) Şantiye mahallinde yapılan beton dökümünü gözlemler.
- d) İnşaatlarda kullanılan hazır betona ilişkin sevkiyat bilgilerini Ulusal Yapı Denetim Sistemine işler.
- e) İnşaatlara temin ettiği betonun kullanıldığı yer de dikkate alınarak deprem tedbirlerine yönelik standartlarda belirtilen mukavemetleri sağlamamasından doğacak zararın tazmininden sorumludur. Ancak, aksine bir sözleşme yapılmamış ise betonun bakımından kaynaklanan zararlardan sorumlu değildir."

**MADDE 25-** 3194 sayılı Kanununun 29 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**Madde 29-** Yapıya başlama mddeti, ruhsatın alındığı tarihten itibaren iki yıldır.

Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddeti ile birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde, verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Süre uzatımı dahil her ruhsat tanziminde bu süre yeniden başlar. İlgili idarenin ve fenni mesullerin ruhsat süresinin dolmasından sonra en geç üç iş günü içinde seviye tespiti yapması zorunludur. Ruhsata esas uygulama imar planına ve mevzuata ve ruhsat eki projelere aykırı yapılar hariç, başlanmış inşaatlarda seviye tespit raporunda belirtilen kadarıyla müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayan yapılar için yapı sahibi veya vekilince veya maliklerden herhangi biri tarafından süresi içinde müracaat edildiği takdirde idarece ruhsat yenilemesi yapılır. Parsel maliklerinde değişiklik olması halinde de bu hüküm uygulanır.

Güçlendirme ruhsatı verilmesi, proje tadili, yangından korunma tedbirleri ve enerji verimliliğini sağlamak üzere yapılan tadilat için hiçbir vergi, resim ve harç alınmaz. Ancak, yapıların mevcut alanları için daha önce alınan vergi resim ve harca ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan fark alınır; hesaplanan tutarda azalma olması halinde iade yoluna gidilmez.

Ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara yeniden ruhsat düzenleme işlemlerinde ve ruhsat

süresinin uzatılmasında ruhsat yenileme tarihinde geçerli olan bina inşaat harcının yarısı ilave olarak alınır. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

Yapı ruhsan alındıktan sonra, sosyal ve teknik altyapı fonksiyonları dışında imar planlarında yapılan değişiklikler sebebiyle yapının uygulama imar planına aykırı hale gelmesi; daha evvel inşaatla başlanmış olmak, deprem, sel, yangın ve enerji verimliliği, ile ilgili tedbirler alınmak kaydı ile ilk ruhsat hükümlerine uygun olarak yapının tamamlanmasına engel teşkil etmez. Ancak bu yapılarla ilgili olarak uygulama imar planında özel hüküm bulunması ve birinci 5 yıllık imar programında kamulaştırılmasının öngörülmesi halinde her türlü zarar tazmin edilmek suretiyle plan kararlarına uyulur. Ruhsat yenilenmesi halinde de, deprem, sel, yangın ve enerji verimliliği ile ilgili tedbirlerin alınması zorunludur. Yapı ruhsatının ve eklerinin inşaat mahallinde bulundurulması mecburidir.

Kat irtifakı kurulmuş parsellerde, inşası başlamış ancak ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların kalan kısımlarının tamamlanabilmesine ilişkin yeniden ruhsat düzenlenmesi işlemlerinde, ilk ruhsat eki projelere aykırılık yok ise maliklerin muvafakati aranmaz.

İlgili idareler veya diğer kamu idarelerince bir yatırım projesi kapsamında yaptırılan ve bağımsız bölüm belirtilmek suretiyle kat irtifakı kurularak veya kurulmadan kısmi satışı yapılan kısmen tamamlanmış veya tamamlanmamış projelerde yapılacak proje tadilatlarında satışı yapılan bağımsız bölümlerle ilgili herhangi bir değişiklik olmaması halinde satış yapılan maliklerin muvafakati aranmaksızın yapı ruhsatı düzenlenir ve kat irtifakı ruhsat eki yeni projeye göre resen yenilenir. Ancak proje tamamlanıp, proje kapsamında kalan bütün yapılara yapı kullanma izin belgesi düzenlendiğinde bu hüküm uygulanmaz."

**MADDE 26-** 3194 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**Madde 30-** Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için ilgili idareden yapı kullanma izni veya kısmi kullanma izni alınması mecburidir. Kısmi kullanma izni verilebilmesi için yapının çatı dahil ortak alanlarının tamamlanması ve yapının tamamlanan kısımlarına yönelik olarak denetim raporunun hazırlanması mecburidir.

Tek bağımsız bölümlü yapılarda bu hüküm uygulanmaz ancak çatı dahil yapının kullanılmasına yönelik zorunlu alanların yapılmış olması zorunludur. Uygulama imar planına göre ileride tamamlanmak üzere eksik katlı ruhsatlandırılan yapılarda inşa edilmeyen kısımlarla birlikte yapının tamamının ihtiyacı olan ortak alanların tesisi zorunludur. Belirli bağımsız bölümlerine kısmi kullanma izni verilen yapılar tamamlandığında yapının tamamı için ayrıca yapı kullanma izni alınması zorunludur. Aksi halde kat mülkiyeti tesis edilemez.

Yapı kullanma izni veya kısmi kullanma izni almak için, yapı sahibinin veya denetime yönelik fenni mesuliyet üstlenen mimar ve mühendislerin ya da teknik müşavirlik kuruluşunun hazırlayıp imzaladıkları yapının kısmen veya tamamen bittiğine ilişkin teknik rapor ile müracaatı üzerine, ilgili idare, müracaat tarihinden itibaren en fazla beş iş günü içindeki bir günü denetim için belirler ve yapı maliki, yapı müteahhidi, şantiye şefi ve denetim sorumlusu fenni mesul mimar ve mühendislerin belirlenen günde yapı yerinde olmasını ister. Tespit edilen günde birlikte inceleme yapılarak, yapının, ruhsat ve eklerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine ve kullanılmasında mahzur görülmediğine dair iş bitirme tutanağı düzenlenir ve bir nüshası tutanakta imzası bulunanlara verilir.



Yapı kullanma İzin belgesi veya kısmi kullanma izin belgesi, tanzim edildiği tarihteki malikler adına, tutanağın tutulduğu tarihi takip eden en fazla üç iş günü içinde düzenlenir. Yapı kullanma izin belgesi ile birlikte yapı müteahhidine, şantiye şefi ve yardımcılara, denetçi mühendis ve mimarlara, yardımcı kontrol elemanlarına, proje müelliflerine, müşavirlik kuruluşlarına iş deneyim belgeleri düzenlenir. Yapıda herhangi bir aykırılık olmamasına ve gerekli bütün mükellefiyetler yerine getirilmesine rağmen bu süre zarfında yapı kullanma izin belgesi verilmediği takdirde, yapı kullanma izni bedeli mukabilinde mevzuatına uygun olarak Bakanlığın taşra teşkilatınca verilir.

Yapı kullanma izin belgesi vermeyen ilgililer hakkında 4483 sayılı Kanun gereğince işlem yapılır.

Ruhsat eki etüt ve projelerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen 29 uncu maddenin birinci fıkrasındaki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, ilgili idare yetkilileri, yapı maliki, yapı müteahhidi, şantiye şefi ve denetim sorumlusu fenni mesul mimar ve mühendisler ile birlikte mahallinde yapının plana, ruhsat ve eklerine uygun olduğuna dair tutanak tanzim edilmek kaydıyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilebilir.

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini Kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz."

**MADDE 27-** 3194 sayılı Kanununun 32 nci maddesinin başlığı "**Mevzuata aykırı yapılar**" olarak, birinci, üçüncü ve beşinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapıların mevzuata aykırı kısımları dahil; ruhsat alınmadan veya iş yeri teslim tutanağı onaylanmadan yapıya başlanması, ruhsat süresi dolmasına rağmen inşai faaliyetlerin sürdürülmesi, yapının mevzuata veya ruhsat ve eklerine aykırı inşa edilmesi hallerinden herhangi birinin ilgili idarece tespiti veya fenni mesulce tespit edilip bildirilmesi veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, ilgili idarece o andaki inşaat durumu tespit edilir ve yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur."

"Uygulama imar planına göre ruhsata bağlanması mümkün olmayan yapılar ile ruhsat eki projeye aykırı kısımlarının yıkılması halinde imar planına ve ruhsata uygun hale gelebilecek inşa halindeki yapılar, yapı tatil tutanağında belirtme yapılarak encümen kararına gerek duyulmaksızın ve süre verilmeksizin idarece yıkılır. İmar planına uygun olup bunun dışındaki aykırılıklarda yapı sahibi tebligat tarihinden itibaren otuz gün içinde yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, ilgili idareden mührün kaldırılmasını ister. İdare encümeni yapının durumuna göre bu süreyi en çok altı aya kadar uzatmaya yetkilidir."

"Aksi takdirde, verilen ruhsat iptal edilir, mevzuata, ruhsat ve eklerine aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, tespit tarihinden itibaren otuz günlük sürenin dolduğu tarihten itibaren en geç yirmi gün içinde ilgili idarenin encümen kararını müteakip, ilgili idarece yıktırılır ve masrafı yüzde yirmi fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir."

**MADDE 28-** 3194 sayılı Kanununun 42 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren otuz gün içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her

bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır.

Ruhsat alınmadan ve işyeri teslim tutanağı onaylanmadan veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine beşyüz Türk Lirasından az olmamak üzere aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır. Ruhsata tabi tarım ve hayvancılık maksatlı yapılarda bu ceza 1/5 oranında uygulanır. Aykırılığın gerçekleştiği tarihten itibaren altı iş günü içinde idareye bildirmeyen yapıda denetime yönelik fenni mesuliyet üstlenen mimar ve mühendisler ile yapı denetimini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşuna bu ceza 1/2 oranında uygulanır.

a) Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için;

1) I. sınıf A grubu yapılara iki, B grubu yapılara üç Türk Lirası,

2) II. sınıf A grubu yapılara beş, B grubu yapılara yedi, C grubu yapılara dokuz Türk Lirası,

3) III. sınıf A grubu yapılara oniki, B grubu yapılara ondört Türk Lirası,

4) IV. sınıf A grubu yapılara onyediyedi, B grubu yapılara onsekiz, C grubu yapılara yirmibir Türk Lirası,

5) V. sınıf A grubu yapılara yirmibeş, B grubu yapılara otuz, C grubu yapılara otuzbeş, D grubu yapılara kırkiki Türk Lirası,

idari para cezası verilir. Bu miktarlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak uygulanır.

b) Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar ve ruhsatsız hafriyat ve yıkım işlemleri için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası uygulanır.

c) (a) ve (b) bentlerine göre cezalandırmayı gerektiren aykırılığa konu yapı;

1) Hisseli parselde diğer maliklerin muvafakati alınmaksızın yapılmış ise cezanın % 30'u,

2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,

3) Uygulama imar planında veya parselasyon planında "Kamu Tesisi Alanı veya Umumi Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş bir alanda yapılmış ise cezanın % 20'si,

4) Mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor ise cezanın % 100'ü,

5) Yapılaşmaya yasaklanmış veya özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 80'i,

6) Ruhsata tabi olup ruhsatsız yapılmış ise cezanın % 180' i,

7) Ruhsatı hükümsüz hale gelmesine rağmen inşaatı sürdürülüyor ise cezanın % 50'si,

8) Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşai faaliyete konu ise cezanın % 100'ü,

9) İnşai faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

10) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın % 20' si,

(a) ve (b) bentlerinde belirtilen şekilde tespit edilen para cezalarının miktarına göre ayrı ayrı hesap edilerek ilave olunur. Para cezalarına konu olan alanın hesaplanmasında, aykırılıktan etkilenen alan dikkate alınır. İç bahçe veya galeri boşluklarının daraltılması veya mekana dönüştürülmesi halinde, (a) ve (c) bentlerine göre hesaplanan toplam para cezası beş

kat arttırılır.

8, 18, 20, 21, 22, 23, 28, 28/A, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41 inci maddelerde belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen, bu maddelere veya sözleşmelerine aykırı davranan yapı veya parsel sahibine, harita, plan, etüt ve proje müelliflerine veya müelliflik kuruluşlarına, fenni mesul mimar ve mühendisler, teknik müşavirlik kuruluşuna yapı müteahhidine ve şantiye şefine, yapım işinde görev alan ustalara ilgisine göre ayrı ayrı olmak üzere ikibin Türk Lirası, bu fiillerin çevre ve sağlık şartlarına aykırı olması halinde dörtbin Türk Lirası, can ve mal emniyetini tehdit etmesi halinde altıbin Türk Lirası idari para cezası verilir.

Makul bir gerekçe göstermeksizin ve ilgili idareye ve yapı sahibine bildirimde bulunmaksızın sözleşmesini fesheden veya feshetmeksizin ilgili idareye bildirimde bulunmadan inşaatı yarım bırakan veya sözleşmelerde belirtilenler dışında aynı bağımsız bölümü birden fazla kişiye satan veya belirttiğinin dışında farklı bir bağımsız bölümü satarak hileli uygulama yapan yapı müteahhidine, yapının ruhsat alındığı tarihteki ilgili her bağımsız bölümün yapı yaklaşık maliyetinin %10'u kadar idari para cezası verilir. Yapı müteahhidi olmayan yapılarda ise bu ceza yapı sahibine verilir.

Yapıldığı tarih itibarıyla plana ve mevzuata uygun olmakla beraber, mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ettiği veya edeceği ilgili idare veya mahkeme kararı ile tespit olunan yapılara, ilgili idarenin yazılı ikazına rağmen idarece tanınan süre içinde takviyede bulunmayan veya bu yapıları 39 uncu madde uyarınca yıkmayan yapı sahibine onbin Türk Lirası idari para cezası verilir.

27 nci maddeye göre yapılabilecek yapıların, projelerinin il özel idaresince incelenmeksizin inşa edilmesi veya mevzuata aykırı olması halinde yapı sahibine üçyüz Türk Lirasından az olmamak üzere ikinci fıkranın (a) bendine göre hesaplanan ceza miktarının beşte biri olarak idari para cezası verilir.

Hazır beton kuruluşunun;

Herhangi bir inşaatta kullanılan hazır betona ilişkin sınıf, cins ve standart bilgilerini irsaliyesinde belirtmeyenler ile sevkiyat bilgilerini Bakanlık merkezinden idare edilen Ulusal Yapı Denetim Sistemine işlemediğinin tespit edilmesi halinde 10000 TL,

Yapıda kullanılmak üzere ürettiği betonun sınıf, cins ve standardına aykırı olması sonucu oluşan zararı en geç 3 ay içinde tazmin etmemesi halinde 20000 TL,

Üretim kalite sorumlusu olarak bu konuda yetkin inşaat mühendisi bulundurmaması halinde 5000 TL,

İdari para cezası verilir.

Hazır beton kuruluşu, şantiye mahallinde beton dökümüne nezaret etmemesi halinde alınan numuneler bakımından laboratuvar test sonuçlarına itiraz edemez.

Bu madde kapsamında yapı sahibi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, yapım işlerinde kusuru bulunan inşaat ve tesisat taşeronları, hazır beton kuruluşları, fen adamları, harita, etüt, plan ve proje müellifleri, denetimde görevli denetim kuruluşları ile denetçi mimar ve mühendisler ve denetim sorumluluğunu üstlenen fenni mesul mimar ve mühendislerden alınacak para cezalarının yüzde ellisi idarece gerçekleştirilecek imar ve kentsel dönüşüm hizmetlerinde kullanılmak üzere "Dönüşüm Projeleri Özel" hesabına yatırılır.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi süreci içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır.

Yukarıdaki fıkralar uyarınca tahsil olunan idari para cezaları, aynı fiil nedeniyle 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184 üncü maddesine göre mahkum olanlara faizsiz olarak iade edilir.

Yapının bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere uygun hale getirilmesi için idarenin yazılı izni dahilinde yapılan iş ve işlemler mühür bozma suçu teşkil etmez.

Müelliflerin, fenni mesul mimar ve mühendislerin, teknik müşavirlik kuruluşlarının, yapı müteahhitlerinin, şantiye şefi mimar ve mühendislerin, yapım işinde görev alan ustaların imar mevzuatına aykırı fiillerinden dolayı verilen cezaları ve haklarındaki kesinleşmiş mahkeme kararları, kendi kayıtlarına işlenmek ve ilgili mevzuata göre cezai işlem yapılmak üzere, üyesi buldukları meslek odasına ve Bakanlığa ilgili idarece bildirilir. Bu kişi ve kuruluşlar, verilen ceza süresi içinde yeni bir iş üstlenemez.

Yapı müteahhidinin yetki belgesi;

- a) Yapım işinin ruhsata ve ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilmesi ve 32 nci maddeye göre verilen süre içinde aykırılığın giderilmemesi halinde beş yıl,
- b) Yapım işinde ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilen imalatın can ve mal güvenliğini tehdit etmesi halinde on yıl,
- c) Bakanlıkça olumsuz kayıt değerlendirmesi yapılan hallerde bir yıl,
- d) Yapı alanını, olduğundan daha farklı göstererek gerçeğe aykırı beyanda bulunması halinde bir yıl,

süreyle Bakanlıkça iptal edilir.

Sorumluluklarını yerine getirinceye kadar yeni yetki belgesi düzenlenmez. Yetki belgesi iptal edilen yapı müteahhidi yeni yetki belgesi düzenleninceye kadar yeni iş üstlenemez, ancak mevcut işlerini tamamlar. Yetki belgeli yapı müteahhidi olmaksızın başlanılan yapının ruhsatı iptal edilir ve yapı mühürlenir. Bu sürelerle sınırlı olmak üzere; yetki belgesi iptal edilen tüzel kişi müteahhidin şahıs şirketi olması halinde şirket ortaklarının tamamı, sermaye şirketi olması halinde ise sermayesinin yarısından fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişi ortaklar, gerçek kişi ise kendisi, adi ortaklık veya ortak girişimlerde ise ortakların tamamı yasaklı hale gelir. 'Yetki belgesi iptal edilenlerin gerçek veya tüzel kişi olması durumuna göre; ayrıca bir şahıs şirketinde ortak olmaları halinde bu şahıs şirketi, sermaye şirketinde ortak olmaları halinde ise sermayesinin yarısından fazlasına sahip olmaları kaydıyla bu sermaye şirketi yasaklı hale gelir. Yetki belgesi iptal edilen tüzel kişi müteahhidin dernek, vakıf, yapı kooperatifi, vakıf ve dernek işletmeleri olması halinde ilgili tüzel kişiliklerin yönetim kurulu üyeleri yasaklı hale gelir, bu kuruluşların yetki belgesi iptal edilerek, mevcut yapının yeni bir yapı müteahhidi ile devamına izin verilir."

**MADDE 29-** 3194 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) ve (f) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"(a) Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılan, enerji, iletişim, haberleşme, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetlerin verilmesiyle doğrudan ilgili bina türü yapılar hariç tesisler, sanat yapıları ve zorunlu müstemilatından hangileri için ruhsat alınmayacağı,"

"(f) İmar planı yapımı ve değişiklikleri ile ilgili kriterlerin tespitine, imar mevzuatına konu tüm coğrafi veriler ve bu verilere ilişkin tüm bilgilerin elektronik ortamda üretilmesine, ilan edilmesine, paylaşılmasına ve arşivlenmesine ve mevcut verilerin elektronik ortama aktarılmasına ve bu amaçlara hizmet edecek Bakanlık tarafından tesis edilecek bilgi sistemlerinin kullanılmasına ilişkin usul esas ve standartlar ile imara dair diğer hususlar,"

**MADDE 30-** 3194 sayılı Kanunun Ek-2 nci maddesine son fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Bağımsız bölüm sayısı yüzden fazla olan konut kullanımlı parsellerde, alışveriş merkezi, büro, işhanı, yönetim binası, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri, sosyal ve kültürel yapı ve tesisler, oteller ve benzeri turizm tesisleri, hastane ve benzeri sağlık tesisleri ile eğitim yapıları gibi umumi ve resmi binalarda, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı; milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için yeterli kapalı mekan ayrılır. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınarak Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle belirlenir."

### **Sosyal Mekanlar**

**Madde 40-** 100'den fazla bağımsız bölümü bulunan konut alanlarında, alışveriş merkezi, işhanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, oteller ve benzeri turizm tesislerinde çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı; milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekan ayrılır."

**MADDE 31-** 3194 sayılı imar Kanununun Ek-4' üncü maddesinin birinci fıkrasının beşinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, aynı fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra ilave edilmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

"Geçici yerleşme yerlerinde veya fiilen kullanılan mevcut yerleşim alanlarında kamu hizmeti için kullanılacak resmi binalar ile sosyal altyapı alanları ayrılır."

"İl genelindeki toplam mera, yaylak ve kışlakların fiilen kullanılan yerleşim alanlarının binde beşi aşması halinde mevcut kullanılan yerleşim alanları muhafaza edilir."

**MADDE 32-** 3194 sayılı imar Kanununa aşağıdaki ek maddeler eklenmiştir.

### **Değer artış payı**

**Ek Madde 6-** Özel hukuk gerçek ve tüzel kişi/erine veya özel hukuk hükümlerine tabi kamu kurum ve kuruluşlarının talebine istinaden yapılacak imar planı ve değişikliklerinde; parsellerin mevcut meri imar planlarındaki müktesep imar hakkına ilave olarak değişiklik sonucunda artan değer % 45'i, kamuya değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı olarak hesaplanan miktarın % 30'u Bakanlığa, % 70'i plan değişikliğini onaylayan ilgili idareye ödenir. Büyükşehir belediye sınırları içinde, ilgili idarece alınan miktar büyükşehir belediyesi ve ilgili

ilçe belediyesi arasında eşit olarak paylaşılır. Değer artışına yol açan plan değişikliğinin Bakanlıkça onaylanması halinde, değer artış payının tamamı Bakanlığa ödenir. Değer artış payı olarak alınan miktarlar, kentsel dönüşüm uygulaması hizmetleri dışında kullanılamaz.

Değer artış payı bedeli; imar planı değişikliğinin yapılaşma şartlarında ve fonksiyonlarda kıymet bakımından meydana getirebileceği değişiklikler ile 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 1 i inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek ve parsel malikinin görüşü alınarak komisyon tarafından tespit edilir. Birinci fıkraya göre değer artış payı olarak ödenmesi gereken bedelin yarısı ödenmeden, onaylanan plana göre uygulamada bulunamaz ve geri kalan miktar tapu kaydına şerh verilir ve bu bedel ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenmez. Planın iptali halinde, ödenmiş olan değer artış payı bedelinin tamamı talep halinde faizsiz olarak en geç üç ay içinde iade edilir.

Değer artış payının ödenmesinde parsel maliki ile idare arasında anlaşma esastır. Bu maddenin uygulanmasından doğan ihtilaflara ilişkin davalar asliye hukuk mahkemelerinde görülür.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, Bakanlıkça yürürlüğe konulan yönetmelik ile düzenlenir."

### **Değerleme Haritaları**

**Ek Madde 7-** Taşınmazların konumlarına göre teknik ve ekonomik olarak değerlerinin belirlenmesine esas değerlendirme haritaları hazırlanır ve coğrafi bilgi sistemi veritabanına işlenir. Değerleme haritaları ve yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir."

### **Coğrafi bilgi sistemi**

**Ek Madde 8-**Bu Kanun uyarınca yürütülen hizmetlerin, uygulamaların ve diğer mevzuat ile öngörülen arazi ve mekan kullanımının Ülke'nin menfaatlerine uygun ve bütünlük içinde olmasını temin etmek üzere; farklı kaynaklardan elde edilen coğrafi verilerin bilgi teknolojileri ile kayıt altına alınması, yönetilmesi ve elektronik ortamda aktüel, erişilebilir ve kullanılabilir kılınması için Bakanlık tarafından Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi kurulur.

Kamu kurum ve kuruluşları, birinci fıkradaki Bilgi Sistemi'nin kurulması ve işletilmesi için gerekli olan verileri, bilgileri ve belgeleri Bakanlığın talebi üzerine Bakanlık tarafından belirlenen standartlarda, doğru, aktüel ve kullanılabilir şekilde vermek zorundadır.

Birinci fıkrada belirtilen Bilgi Sistemi'nin kurulması, işletilmesi ve bu Sistem'den faydalanılması hususlarında koordinasyon temin etmek, bu Bilgi Sistemi ile ilgili stratejik kararlar almak ve politikalar belirlemeye yardımcı olmak üzere; Bakanlık Müsteşarı'nın veya Müsteşar Yardımcısı'nın başkanlığında, coğrafi veri üreticisi, sağlayıcısı veya kullanıcısı diğer kurumların eş seviyede bir yetkilisinin iştiraki ile Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Yüksek Kurulu ve Bilgi Sistemi'ne ilişkin koordinasyon hizmetlerini yürütmek, hizmetlere yardımcı ve Yüksek Kurul'a karşı sorumlu olmak üzere Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürü'nün Başkanlığında coğrafi veri üreticisi, sağlayıcısı veya kullanıcısı diğer kurumların daire başkanı veya eş düzeyde bir yetkilisinin iştiraki suretiyle birUlusal Coğrafi Bilgi Sistemi Koordinasyon Kurulu teşkil edilir. Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Yüksek Kurulu'nun sekreteryasını Coğrafi Bilgi Sistemi Genel Müdürlüğü yürütür.

İlgili kanunlara göre verilmesi yasak olan veya Coğrafi Bilgi Sistemi Yüksek Kurulu'nca

faıdalanılamayacağı kararlaştırılan coğrafi veriler ve bilgiler hariç olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşları Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi'ndeki veri ve bilgilerden ücretsiz; gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ise üretici kamu kurum ve kuruluşunun hizmetin idamesi için belirlediği ücret mukabilinde faıdalanabilir.

İkinci fıkranın gereklerine aykırı davranan kamu görevlileri hakkında 2/12/1999 tarihli ve 4483 sayılı Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanun ve ilgili diğer mevzuat gereğince işlem yapılır.

ilgili kanunlara göre verilmesi yasak olan veya Coğrafi Bilgi Sistemi Yüksek Kurulu'nca faıdalanılamayacağı kararlaştırılan coğrafi verileri, bilgileri ve belgeleri kullanan gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerin ilgilileri hakkında iki yıla kadar hapis cezası ve Bakanlıkça veri değerinin yüz katına kadar idari para cezası uygulanır.

Coğrafi Bilgi Sistemi Yüksek Kurulu'nun ve Coğrafi Bilgi Sistemi Koordinasyon Kurulu'nun çalışma usul ve esasları ve kurul üyelerinin huzur hakları ile coğrafi veri ve veri setleri ile metaverilerin hazırlanması, coğrafi veri ve servislerin paylaşımı, veri değerlerinin tespiti, yayımlanması ve birlikte çalışabilirliği ve Kent Bilgi Sistemlerinin kurulması ve işletilmesine ve bu maddenin uygulanmasına dair usul ve esaslar, Bakanlıkça çıkarılan yönetmelikler ile düzenlenir."

**MADDE 33-** 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

**Geçici Madde 15-** İlgili idare, 44 üncü maddenin (1) numaralı fıkrasının (f) bendinde belirtilen Yönetmelik düzenlemesinin yapılarak yürürlüğe girmesini müteakip iki yıl içinde gerekli teknik altyapıyı hazırlayarak, verilerin elektronik ortamda yayıma ve kullanıma hazır hale getirilmesine ilişkin tedbirleri alır. Su ve kanalizasyon idarelerince altyapıya ilişkin kanal kotu dahil gerekli olan bilgilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden itibaren iki yıl içinde elektronik ortama aktarılarak ilgili idareler ile paylaşılması zorunludur. Bu maddede belirtilen süreler, Bakanlar Kurulu Kararı ile ikişer yıl uzatılabilir."

**Geçici Madde 16-** Ek-2 maddesine eklenen fıkraya hükmüne dair yönetmelik düzenlemesinin yapılarak yürürlüğe girmesini müteakip altı ay içinde mevcut bina ve tesislerde gereken değişiklikler ve düzenlemelerin yapılması zorunludur."

**MADDE 34-** 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "**veya ileride yapılacak**" ibaresi madde metninden çıkartılmıştır.

**MADDE 35-** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinin (c) bendinde yer alan "**Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya**" ibaresi kaldırılmıştır.

**MADDE 36-** 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

(d) Üzerindeki yapı yıkılmış olan parseldeki kat mülkiyeti kendiliğinden ortadan kalkar. Ruhsatdüzenlemeye yetkili idarenin bildirimini üzerine Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgili taşra birimine en geç üç iş günü içinde resen cins değişikliğinin yapılması zorunludur."

(e) Ruhsat eki yapı aplikasyon projesine uygun olarak yapı kullanma izni düzenlenen yapı parselasyon planına işlenir. Parselasyon planı, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, ruhsat eki kat irtifak ve kat mülkiyet tablolarının da yer aldığı mimari proje, enerji kimlik belgesi ve yapı denetim belgesinin idarece onaylı örneği ile birlikte, resen cins değişikliği yapılmak, kat mülkiyeti tesis edilmek ve kayıtlarında belirtme yapmak üzere yapı ruhsatını düzenleyen idarece en geç on iş günü içinde doğrudan ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra birimlerine gönderilir. Ayrıca, mevzuata aykırı olması nedeniyle işlem tesis edilen yapıların bu durumları hakkında en geç on iş günü içinde tapu kayıtlarında belirtme yapılması zorunludur."

**MADDE 37-** 634 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İnşaatına başlanmakla birlikte yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için, arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte yapı ruhsatı, 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenmiş mimari projesinin ve zemin kat/temel üstü vizesi belgesi ile (b) bendindeki yönetim planının tapu idaresine verilmesi gereklidir. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez."

**MADDE 38-** 634 sayılı Kanununun 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinin birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

"Ancak konut binalarında bina giriş katındaki bağımsız bölümler asansör bakım ve onarım giderlerine dahil edilmez."

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmuş olan binanın yıkılması sonucu kat mülkiyeti kendiliğinden ortadan kalkan ve kat mülkiyeti arsa payına dönüşen parsellerde yeni yapılacak binalar için tesis edilecek kat irtifakı ve kat mülkiyeti işlemlerinde bağımsız bölümlerin yıkılmadan önceki konumları dikkate alınması esastır.

**MADDE 39-** 634 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

**Geçici Madde 3-** Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce birden çok imar parseli üzerinde kurulan durumu vaziyet planı ile tespit edilmiş, daha önce her parselin yönetim planları da yapılmış ve aynı olan toplu yapılarda artık uyarılama şartının aranmaması ve tapuya tescilli yönetim planları gereği yönetilmeleri gerekir."

**MADDE 40-** 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 84. maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"İdareler bina inşaat harcı, ifraz ve tevhit harcı, kayıt ve suret harcı, plan ve proje tasdik harcı, zemin açma izni ve toprak hafriyat harcı, yapı kullanma izni harcı, işyeri açma izni harcı, muayene, ruhsat ve rapor harçları için yapacağı işleme esas harç dışında her ne ad altında olursa olsun hiçbir ücret ve bedel alamaz."

"İdareler, 3194 sayılı Kanunun 26. maddesine tabi kamuya ait yapılar için bina inşaat harcı, ifraz ve tevhit harcı, kayıt ve suret harcı, plan ve proje tasdik harcı, zemin açma izni ve toprak hafriyat harcı, kanal harcı, yapı kullanma izni harcı, işyeri açma izni harcı, muayene, ruhsat ve rapor harcı ve her ne ad altında olursa olsun hiçbir ücret ve bedel alamaz."

**MADDE 41-** 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası



aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, altıncı fıkrasına "**ancak**" ibaresinden sonra gelmek üzere "**devlet yolu, demiryolu,**" ibaresi eklenmiştir.

"Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar, kıyı kenar çizgisinden kara yönünde en fazla 10 metrelik mesafede genel olarak deniz seviyesine göre 5 metre yükselen yerlerde veya dar kıyılarda kıyı kenar çizgisine en fazla 20 metre, diğer alanlarda en fazla 50 metre yaklaşabilir."

**MADDE 42-** 3621 Sayılı Kanununun 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrasındaki "uygulama" ibaresi kaldırılmış, dördüncü fıkrasının (a) bendi ne "menfez," ibaresinden sonra gelmek üzere "ulaşıma yönelik yapı ve tesisler ile park ve açık alan düzenlemeleri," ibaresi eklenmiş, (b) bendindeki "yeri" ibaresinden sonra gelen "ve" ibaresi "ile" şeklinde, aynı bentte yer alan "üretim ve yetiştirme tesisleri" ibaresi "üretim, teşhir, pazarlarna, depolama ve yetiştirme tesisleri, kamu kurumu veya kuruluşunca işletilen akaryakıt istasyonları ve enerji tesisleri" şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkraya aşağıdaki (e) bendi, beşinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"e) Kamuya ait teknik, sosyal ve kültürel tesisler,"

"Kıyı alanının gerisinde, ekolojik özellikler dikkate alınarak deniz, nehir veya göl ile bağlantılı kanal ve göletler yapılabilir."

**MADDE 43-** 3621 Sayılı Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasındaki "**uygulama**" ibaresi kaldırılmış, ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bu gibi yerlerde doldurma veya kurutma amacıyla valiliğe iletilen plan teklifi, valilik görüşü ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Bakanlık, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerini alır. Teklife ilişkin görüşüne başvuru alan kurum ve kuruluşlar, görüşlerini otuz gün içerisinde bildirirler. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde uygun görüş verildiği kabul edilir. Bu planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından uygun bulunması halinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Bu araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve mülkiyete konu edilemez.

**Kıyı ve dolgu alanları ile sahil şeritlerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun koruma amaçlı imar planlarına ilişkin hükümleri uygulanmaz."**

**MADDE 44-** 3621 sayılı Kanununun 10 uncu maddesinin ikinci cümlesi kaldırılmış ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Daha sonra belediye sınırları içine alınanlar dahil köy yerleşme alanı ve kırsal alanlarda olup deniz, göl ve akarsuların sahil şeridinde kalan mesafe şartları ile birlikte yapıldığı tarihteki mevzuata uygun olarak 11/7/1992 tarihinden önce oluşmuş yapılaşmalar yeni yerleşme alanları oluşturulmamak ve ilave yapı yapılmamak koşuluyla korunur. Köy yerleşik alanları içerisinde kalan özel mülkiyete konu yapılaşmamış kadastro veya imar parsellerine mevcut dokuya uygun olarak yapı ruhsatı verilebilir. Hangi alanda kalırsa kalsın yapıldığı tarihteki mevzuata uygun yapılar, bu Kanun kapsamında korunması mümkün olmasa dahi kamulaştırılınca kadar kat mülkiyeri tesis edilmemek ve herhangi bir müktesep hak teşkil etmemek koşuluyla, yörenin koşullarına uygun kullanım değişikliği, güçlendirme, cephe değişikliği, esaslı tadilat veya aynı emsal, kontur ve gabarinin aşılmasına dikkat edilerek yeniden yapılarak kullanılabilir."

**MADDE 45-** 3621 sayılı Kanununun 11 inci maddesinin ikinci fıkrasına aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 44 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinde belirtilen kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar hariç, kıyıda ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde ruhsatsız yapı inşa edilmez.

Kıyıda yapılacak yapıların yakın çevresini kapsayacak silüet ve kentsel tasarım projeleri ile birlikte mimari projelerinin kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları yönetmelikle belirlenen estetik kurulları tarafından değerlendirilmesi zorunludur."

**MADDE 46-** 3621 sayılı Kanunun geçici maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**Geçici Madde 1-** 11/7/1992 tarihinden önce mevzuat hükümlerine uygun olarak onanmış uygulama imar planlarının sahil şeritleri veya kıyı tarafındaki yapı yaklaşma mesafesi ile ilgili hükümleri bu alanlar yapılaşmamış olsa dahi geçerlidir. Ancak, 8 inci maddenin ikinci fıkra hükümleri saklıdır."

**MADDE 47-**19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskan Kanununa aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

**Geçici Madde 6-** (1) Mülga 14/6/1934 tarihli ve 2510 sayılı İskan Kanunu hükümlerine göre göçebe oldukları gerekçesiyle 26/9/2006 tarihinden önce Hatay İli sınırları içerisinde iskan edilmek maksadıyla hak sahibi kabul edilerek kendilerine taşınmaz verilen ancak sonradan yapılan incelemeler sonucunda şartları taşımadıkları gerekçesiyle hak sahiplikleri iptal edilenler kişilerden;

a) Hak sahipliğinin iptali işlemine karşı açtıkları davalardan kayıtsız ve şartsız feragat ve buna ilişkin mahkemeden alacakları belgeyi Bakanlığa ibraz etmeleri ve kendilerine verilen taşınmazları tapuda rızaen Hazine adına devretmeleri,

b) Dava açmayanların ise, hak sahipliğinden doğan tüm haklarından feragat ettiklerine dair taahhütnarneyi Bakanlığa vermeleri ve kendilerine verilen taşınmazları tapuda rızaen Hazine adına devretmeleri, şartlarıyla, kendilerine verilen bu taşınmazlar, Bakanlık ile Maliye Bakanlığınca ortaklaşa belirlenen rayiç bedeli üzerinden, bu Kanunda belirtilen ödeme şekillerine göre bunlara doğrudan satılır. Bu kişilere verilen taşınmazlar için daha önce ödedikleri bedellere kanuni faiz uygulanarak bulunan tutar satış bedelinden mahsup edilir, ancak, bu kişilerin daha önce ödedikleri bedelin eskale edilmesi sonucunda bulunan tutarın rayiç bedelden yüksek olması halinde iade yapılmaz. Taşınmazların bedelinin tamamını ödeyenlerden fark bedel alınmaz. Bu taşınmazlardan ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, tahsil edilenler iade edilmez.

(2) Devredilen taşınmazlar hakkında Hazinece açılan tapu iptali ve tescil vb. davalardan vazgeçilir. Bu taşınmazlar hakkında bu kişiler tarafından Hazine aleyhine ya da Hazine tarafından bu kişiler aleyhine açılan davalarda mahkemelerce verilecek kararlarda yargılama giderlerinin tarafların üzerlerine bırakılmasına karar verilir ve Hazine lehine vekalet ücretine hükmedilmez, verilmiş olan kararlardan henüz infaz edilmeyenlerle Hazine lehine hüküm altına alınan bu alacaklar tahsil edilemez.

(3) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usuller Bakanlık ve Maliye Bakanlığınca müşterek olarak belirlenir."

**Geçici Madde 7-** (1) Mülga 14/6/1934 tarihli ve 2510 sayılı İskan Kanunu hükümlerine göre Sarıkeçili Göçebe Grubu'na mensup göçebe oldukları gerekçesiyle ve tarım dışı olarak Karaman İlinde iskan edilip, kendilerine taşınmaz mal verilen ailelerden, evlenmek suretiyle ayrılanlar ile sonradan doğup göçebelik ile ilgili şartları haiz olanlardan, 12/01/2009 tarihinde yapılan iskarı duyurusu neticesinde hak sahibi olarak kabul edilen aileler, iskarı ile ilgili diğer şartları taşımaları ve bu Kanun'un yayımı tarihinden itibaren 60 gün içerisinde müracaat etmeleri halinde hak sahibi olarak kabul edilebilirler."

**MADDE 48-** 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü maddesine son fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kırsal veya kentsel dönüşüm yapmak, yeni yaşam çevreleri oluşturmak, toplu konut projeleri yapmak veya 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde rezerv alan oluşturmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca kamu yararı kararı alınan mera alanları, Bakarılıkça bu Kanun hükümlerine tabi olmaksızın en geç on beş gün içinde mera vasfı değişikliği yapılarak ilgili kurum veya kuruluşa tahsis edilir veya devredilir. Yapılan bu değişiklik Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bildirilir ve tapu kaydına işlenir."

**MADDE 49-** 8/1/2002 tarihli ve 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 1 inci maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiş, son fıkradaki "üçüncü" ibaresi "dördüncü" olarak değiştirilmiştir.

"Ancak, birinci fıkrada belirtilen kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen veya temin edilen her tür ve ölçekteki harita, plan, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgelendirme, risk yönetimi ve sakin im planı gibi belge ve bilgiler görev alanında kalan konular için talep edilmesi halinde birinci fıkrada belirtilen kamu kurum ve kuruluşlarına ücretsiz olarak verilir."

~~**MADDE 50-** 5/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununun (1) nci bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiştir.~~

~~"m) Mimari eser: 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında "kültür mirası" olarak ilgili kurumlarca tescil edilen mimari yapıt.~~

**MADDE 51-** 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının üçüncü bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

~~"3.Bedii vasfı bulunmayan her nevi teknik ve ilmi mahiyette fotoğraf eserleri, idareler tarafından onaylanan her tür ve ölçekteki planlar, tasarım ve projeler halihazır veya ortofoto haritalar hariç resmi hüviyeti olmayan her nevi haritalar, planlar, krokiler, resimler, coğrafya ve topoğrafyaya ait maket ve benzerleri, endüstri, çevre ve sahne tasarım ve projeleri ile görev yetki ve sorumlulukları Bakanlık tarafından çıkarılacak Yönetmelikle belirlenen ve yerel yönetimler bünyesinde kurulan mimari estetik kurullarca özgün fikir ifade ettiğine karar verilen ve tescil edilen mimari proje, tasarım ve maketler."~~

**MADDE 52-** 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununun 27 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Mimari eserler için ise, yapı sahibi vefat ettiğinde veya yapı yıkıldığında telif hakkı son bulur."

**MADDE 53-** 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununun 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Türkiye sınırları içinde meslek ve sanatlarını icraya kanunen yetkili olup da mesleki faaliyette bulunan mühendis, mimar ve şehir plancılarını teşkilatı içinde toplayan ayrı ayrı kamu kurumu niteliğine ve kamu tüzel kişiliğine sahip Odalardan müteşekkil Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği kurulmuştur.

Birliğin ve Odaların genel merkezi Ankara, Odalara bağlı İl Odalarının merkezi bulunduğu vilayet merkezidir.

Vilayet merkezlerinde Birliği temsilen Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği İl Koordinasyon Kurulları kurulur. Kurullar ilde bulunan odalar tarafından atanacak birer üyeden teşekkül eder. İl Koordinasyon Kurulları Sekreteryasını Birlik tarafından belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda kendisi oluşturur.

Türk Mühendis ve Mimar. Odaları Birliği ve Odalar aynı meslek alanındaki bölgesel veya uluslararası meslek odalarına ilgili Bakanlığın iznini alarak üye olabilir."

**MADDE 54-** 6235 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Odalara, Birlik Umumi Heyeti kararıyla açılabilir. Ülke genelinde bir meslek grubunda faaliyet gösteren meslek mensubu sayısı beşyüzü bulduğunda en geç altı ay içinde Birlik İdare Heyeti Kararıyla Oda kurulması zorunludur. Oda kurulmadan odalara bağlı il odaları kurulamaz.

"Kayıtlı üye sayısı en az 25 meslek mensubu olan illerde her meslek grubu için bir il Odası kurulabilir Kayıtlı üye sayısı ikiyüzüleri geçen illerde ilodası kurulması zorunludur. İl Odası kurulmasından oda idare heyeti sorumludur. İl odası idare heyeti ilk ilodası seçimlerine kadar oda idare heyeti tarafından il adasının bulunduğu ilde görev yapan üyeler arasından atanır. Her meslek için ayrı ayrı kurulan her il Odası buldukları ilin adı ile anılır. Yeni kurulacak odalar için de bu hüküm uygulanabilir.

Yeni kurulan Odalar ve il odaları kuruluşlarını Birliğe bildirmekle tüzel kişilik kazanırlar. Kurulan Odalar ve ilodaları, Birlik tarafından ilgili Bakanlıklara ve yerel yönetimlere bildirilir."

**MADDE 55-** 6235 sayılı Kanunun 17 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

İl Odası kurulamayan illerdeki meslek mensupları, buldukları vilayetin merkezine en yakın olan vilayet merkezindeki il odasına tabi olur.

Büro tescil ve ikamet adresine bağlı olarak kayıtlı üye sayısı en az yirmibeş olan illerde en az yirmibeş meslek mensubunun bir araya gelerek karar alması halinde en geç altı ay içinde bir araya gelen üyeler arasından en kıdemli üyenin başkanlığında seçim yapılır ve beş kişilik kurucular kurulu belirlenir ve bu süre içinde il odası kuruluşunu tamamlar. Oda Merkezine ve Birliğe bildirir. İl odaları mali ve idari konularda karar almaya yetkilidir. İl Odası tarafından alınan taşınmazlar Oda adına tescil olunur. İl odasına ait harcamalardan, aidat tespiti ve gelirlerden İl Odası İdare Heyeti sorumludur. Yeni kurulacak odalar için de bu hüküm uygulanabilir.

Büro tescili yaptırarak veya bir kuruluş bünyesinde mesleki faaliyetten sorumlu olarak mesleğin

yürütülmesine ilişkin usul ve esaslar, üyenin sahip olduğu sertifikalar, katıldığı mesleki eğitim faaliyetleri, çalışma deneyimi ve süresi, dikkate alınarak Odalar tarafından yayımlanan yönetmelikle belirlenir. Uygulamalar il odaları tarafından yürütülür. İl Odaları, hizmetin daha iyi sunulabilmesini teminen görev yetki ve sorumluluk sınırları içinde temsilcilik açabilir, kendi meslek alanları ile ilgili bölümlerde eğitim gören üniversite öğrencilerini geçici üye olarak kayıt altına alabilir. Odalar ve il Odaları bakanlıklar, kurum ve kuruluşlarla doğrudan yazışma yapabilirler.

**MADDE 56-** 6235 sayılı Kanununun 21 nci maddesinin Ek fıkrasının birinci cümlesindeki "**çoğunlukla**" ibaresi "**nispi temsil sistemiyle**" şeklinde değiştirilmiştir.

**MADDE 57-** 6235 sayılı Kanununun 26 ncı maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

Kamu kurum ve kuruluşları Oda üyesi olması gerekmesine rağmen üye olmaksızın mesleği icra edenlerin faaliyetlerini ve belgelerini onaylayamaz. Onaylanmışsa iptal eder ve durumu ilgili odaya bildirir. Oda haysiyet divanınca bu kişilere on bin TL para cezası verilir.

Odalar bu Kanunla veya diğer ilgili mevzuatla kendilerine zorunluluk getirilmeyen veya diğer mevzuatta öngörülmeleyen başka kurum ve kuruluşların sorumlu oldukları konularda zorunluluk getiremez, getirilmiş olsa dahi uymayan üyeler hakkında işlem tesis edemez karar alamazlar. Uygulamalardan Birlik ve Oda İdare Heyeti, Yüksek Haysiyet Divanı ve Oda Haysiyet Divanı üyeleri ve Oda ve İl Odası Meslek Komiteleri sorumludur.

**MADDE 58-** 6235 sayılı Kanununun 32 inci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"Odalar ve il odaları bedelini vesikalandırmak suretiyle ihale mevzuatına tabi olmaksızın kamu kurum ve kuruluşlarına, yerel yönetimlere, üniversitelere, gerçek ve tüzel kişilere ve uluslararası kuruluşlara mesleki faaliyetleri araştırma ve geliştirmeye yönelik proje hazırlayabilirler, ortak proje geliştirebilirler ve sadece bu amaç için odaya bağlı iktisadi teşebbüs kurabilirler. Talep olması halinde görev yetki ve sorumluluk sınırları içinde teknik destek sağlayabilirler. ilgili Bakanlıklarla protokol yapılmak suretiyle meslek alanları ile ilgili konularda piyasa gözetim ve denetim faaliyetinde bulunabilir verimlilik çalışmalarını yürütebilirler.

Odalar meslek alanlarında özel uzmanlık gerektiren sahalarda gelişen teknolojiye ülkenin özel koşullarına veya uluslararası uygulamalara uyum sağlamak üzere, ilgili Bakanlıkların uygun görüşünü almak ve protokol yapmak, koordinasyon sağlamak koşuluyla mesleki yeterlik faaliyetinde bulunabilir, belge düzenleyebilir ve eğitim verebilirler. Mesleki yeterlilik zorunluluğu getirilen konularda faaliyetin sürdürülebilmesi için mesleki yeterlik belgesine haiz olunması şarttır.

Meslek mensupları ilgili Bakanlıklarca veya il odalarınca katılım zorunluluğu getirilen mesleki konulardaki seminer, konferans ve benzeri faaliyetlere katılmak yıllık puan kotasını doldurmak zorundadır.

Odalar meslek mensuplarının mesleki sorumluluk sigortası yaptırmalarına ilişkin olarak koordinasyon görevi üstlenir ve üyelerin kayıtlarına işler. Bu uygulamalara ilişkin usul ve esaslar odalar tarafından yayımlanan yönetmelikler ile belirlenir.

İl odalarının bu madde kapsamında elde ettiği gelirlerin en fazla yüzde onu, her ayın ilk beş günü içinde gelirine eklenmek üzere oda merkezine aktarılır. Oda gelirlerindeki en fazla yüzde

beşi Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine aktarılır. Ancak bir proje kapsamında yürütülen araştırma ve geliştirme hizmetlerinden elde edilen gelirlere ilişkin paylar bu proje tamamlandıktan sonra aktarılır.

Odalar kendi meslek alanları içinde kalan farklı işgal alanlarında Meslek Komiteleri kurabilir. Meslek Komitelerinin kararları bağlayıcı olup, alınan kararlardan komite üyeleri sorumludur. Meslek Komiteleri üyeleri komitenin kuruluş konusuna uygun olarak faaliyet gösteren ve bu doğrultuda kayıt altına alınan bütün üyelerden teşekkül eder. Meslek Komitelerinin kararlarına itiraz öncelikle il odasında kurulu Meslek Komitelerine yapılır. Oda merkez Meslek komitesince verilen karar kesindir. Meslek Komiteleri mesleğin genel ilkelerine aykırı karar alamaz. İl Odası Meslek Komitelerince yörenin koşullarına uygun özel karar alınmayan konularda Oda Merkez Meslek Komitesinin kararlarına uyulur. Bir meslek komitesinin aldığı kararın başka bir faaliyet alanında görev alanları doğrudan ilgilendirmesi halinde kararın yürürlüğe girmesi Oda Umumi Heyetinin kararına bağlıdır.

Üye kayıtları il odasına yapılır. İl odası bulunmayan illerde kayıtlar il odası adına temsilcilikler tarafından yapılır. Büro tescili yapılmadan kayıt edilen üyeler adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde yer alan adreslerinin bulunduğu vilayetin il odasına kayıt edilir. Özel kuruluşlarda görev alıp, kuruluş merkezi dışında farklı bir ilde altı aydan fazla süreli olarak çalışan meslek mensupları, çalıştıkları vilayetin il odasına kayıt olmak zorundadır."

**MADDE 59-** 6235 sayılı Kanununun 33 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ikinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Türkiye'de mühendislik ve mimarlık meslekleri mensupları mesleklerinin icrasını iktiza ettiren işlerle meşgul olabilmeleri ve mesleki tedrisat yapabilmeleri için ihdisasına uygun bir odaya kaydolmak ve azalık vasfını muhafaza etmek mecburiyetindedirler. Meslek odasına üye olmayan meslek mensupları kendi nam ve hesabına ve başka kişi ve kuruluşlar adına faaliyet gösteremezler veya çalışamazlar. Odalar üyelerini, faaliyet alanlarına göre tescilleyerek kayıt altına almak zorundadır. Odalar üyelerine dair her türlü kayıtlarını, üyelerinin mesleki faaliyetlerine ve cezalarına dair bilgileri elektronik ortamda tutmak ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının paylaşımına açmak zorundadır."

Kamu Kurumu ve Kuruluşları ile İktisadi Devlet Teşekkülleri ve Kamu İktisadi Kuruluşlarında asli ve sürekli olarak çalışanların aidat ödeme zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nitelikteki meslek mensupları dahil aidatını ödemeyenler seçimlere katılamaz, temsilci ve delege olamaz, yönetimde görev alamaz ve verilen hizmetlerden faydalanamaz. Aidatı dışında borcu bulunanlar hakkında bu hüküm uygulanmaz."

**MADDE 60-** 6235 sayılı Kanununun 4 üncü ve 5 inci Muvakkat Maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır.

**MADDE 61-** 6235 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"Bu Kanun uyarınca hazırlanan yönetmelikler, ilgili Bakanlıklarca uygun görüş verilmeden ve Resmi Gazetede yayımlanmadan yürürlüğe girmez. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte yürürlükte olan mevcut Yönetmelikler en geç 6 ay içerisinde Odalar tarafından yeniden düzenlenir. Oda ve Birlik İdare Heyetince incelenerek uygun görüş almak üzere ilgili Bakanlıklara gönderilir. Bu süre ilgili Bakanlıklar tarafından en fazla 6 ay daha uzatılabilir. Bu süre sonunda ilgili Bakanlıkların uygun görüşü alınarak bu Kanuna ve diğer mevzuat

hükümlerine uygun hale getirilmeyen Yönetmelikler hükümsüz hale gelir. Odaların illerde bulunan şubeleri bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren herhangi bir karar almaksızın il odasına dönüşür.

Oda şubesi bulunmayan illerdeki temsilcilikler bulunduğu vilayette şube kuruluncaya kadar en yakın mesafedeki ilodasına bağlanır. Üye kayıtları öncelikle büro tescil adresi ve adres kaydı dikkate alınarak bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç altı ay içinde yenilenir ve elektronik ortama işlenir."

**MADDE 62-** 29/06/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin (f) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (n) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki (o) bendi eklenmiş, diğer bent buna göre teselsül ettirilmiştir.

"f) Yapı denetimi sistemini oluşturmak, denetimde görev alan kuruluş ve meslek mensuplarının kayıtlarını tutmak, etüt, proje ve yapı denetimi konusunda Bakanlığa verilen görevleri yapmak, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan veya yaptırılanlar da dahil olmak üzere yapıların can ve mal emniyeti ile mevzuata ve tekniğine uygunluk bakımından denetimini yapmak, yaptırmak veya yapılmasını sağlamak, tespit edilen aykırılık ve noksanlıkların giderilmesini istemek veya sağlamak; yapılarda enerji verimliliğini artırıcı düzenlemeleri yapmak, buna ilişkin faaliyetleri yönetmek ve izlemek; yapı malzemelerinin denetimine ve uygunluk değerlendirmesine ilişkin iş ve işlemleri yapmak; yapı malzemelerinin üretim, satış, nakil ve kullanma safhalarında her türlü mekanda ve ortamda gözetim ve denetimini yapmak, yapı malzemesi numunelerinin test ve deneylerini ilgili standarda göre yapmak, yaptırmak ve laboratuvar altyapısını geliştirmek; yapılarda kullanılacak malzemelerin kullanım amacına uygunluğuna dair esasları belirlemek, koordinasyon ve yetkilendirme çalışmalarını yürütmek, yapı malzemelerine ilişkin mevzuatı hazırlamak;"

"o) Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların kullanma ve yapılaşmaya yönelik ilke kararlarını belirlemek; tabiat varlıkları, doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sit alanları ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde koruma ve kullanma esaslarını ilgili bakanlıkların görüşünü alarak belirlemek ve bu alanların kısmen veya tamamen hangi idarelerce yönetileceğine karar vermek; bu alanlarda her tür ve ölçekteki çevre düzeni planı ile nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylamak, bu planları uygulamak veya uygulanmasını sağlamak,"

**MADDE 63-** 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Belediyelerin mücavir alanları ile köylerin yerleşik alanlarının sınırlarının tespitine ilişkin usul ve esasları belirlemek ve tespit edilen mücavir alan sınırlarını onaylamak,"

**MADDE 64-** 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (i), (j), (m) ve (n) bentleri yürürlükten kaldırılmıştır.

**MADDE 65-** 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 13/A maddesinin (c) ve (ç) bentleri madde metninden çıkarılmış, diğer bent numaraları buna göre teselsül ettirilmiştir.

**MADDE 66-** Ekli (1) sayılı listedeki kadrolar ihdas edilerek 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (1) sayılı cetvelin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait bölümüne eklenmiştir.

### 1 SAYILI LİSTE

KURUMU : ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

TEŞKİLATI: MERKEZ

İHDAS EDİLEN KADROLARIN				
<u>Sınıfı</u>	<u>Ünvanı</u>	<u>Derecesi</u>	<u>Serbest Kadro Adedi</u>	<u>Toplam</u>
GİH	Genel Müdür Yardımcısı	1	5	5

#### Yürürlük

**MADDE 67-** Bu Kanun yayımı tarihinden itibaren altı ay sonra yürürlüğe girer.

#### Yürütme

**MADDE 68-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.