



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610/15252111
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

26 Mart 2026

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat ÖZÜRÜM
Bakan

EK:
-Dosya (1 Takım)

ANTALYA MİLLETVEKİLİ
SAYIN AYKUT KAYA'NIN
TBMM 7/37255 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

7/37255
GK 64

SORULAR

- 1) Yapı kullanım belgesi alındıktan sonra binalarda yapılan tadilatların müellif onayına bağlanması ve bu işlemlerin dijital ortamda kayıt altına alınması konusunda Bakanlığınızın bir çalışması var mıdır?
- 2) Binaların belirli periyotlarla (örneğin 5 yılda bir) yapısal denetime tabi tutulmasını zorunlu kılacak bir mevzuat hazırlığı yapılmakta mıdır?
- 3) Müellif ve şantiye şeflerinin sorumluluklarının belirli bir süreyle sınırlandırılması, bu süreden sonra kullanıcı kaynaklı değişikliklerin sorumluluğunun mühendislere yüklenmemesi yönünde bir düzenleme planlıyor musunuz?
- 4) Ruhsatsız tadilatların tespiti, kayıt altına alınması ve etkin yaptırımlar uygulanmasına yönelik Bakanlığınızın bir çalışması bulunmakta mıdır?
- 5) Yapısal hasarlarda kusurun kaynağının doğru tespiti için periyodik denetim sistemiyle birlikte merkezi bir "bina geçmişi kayıt sistemi" kurulmasını değerlendirmekte misiniz?

CEVAPLAR

1) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde "*İlgili idareler, Bakanlıkça belirlenen esaslara göre mimari estetik komisyonu kurar. Komisyon, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde yapılacak değişikliklerde ilk müellifin görüşü aranmaz. Özgün fikir ifade eden mimarlık eser ve projelerinde; (...) eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmediklerine, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; ilgili meslek odasınınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemez.*"

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesinde "... y) *Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.), ifade eder.*"

66'ncı maddesinde "... (5) *Komisyonca özgün fikir ifade etmediği karara bağlanan projelerde farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayan müelliflerde olmak üzere idarelerce ayrıca önceki müelliflerin görüşü aranmaz.*

....

(8) *Komisyonca özgün fikir ifade ettiği, ancak eserin bütünlüğünü bozmadığı ve estetik görünümünü değiştirmedikleri teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyonu tarafından karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; proje sözleşmesinde belirlenen veya fatura edilen bedelin, sözleşmede belirlenmemesi veya fatura edilmemesi halinde ilgili meslek odasınınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda %20'sini, inşaatı süren yapılarda ise %15'ini geçemez.*" hükümlerine yer verilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesine göre yapı belgeleri (yeni yapı ruhsatı, yeniden, tadilat, ilave, kat ilavesi, yapı kullanma izni) ilgili İdareler tarafından, (5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanununun 50 nci maddesi uyarınca) Nüfus ve Vatandaşlık Genel Müdürlüğünün yürütücüsü olduğu Mekânsal Adres Kayıt Sistemi Yapı Belgeleri Uygulaması (MAKS) üzerinden düzenlenmekte olup, elektronik ortamda tadilat bu belgelere (yeni yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı ve diğerleri) ulaşmanın mümkün olduğu, İmar Kanunu uyarınca, mimari estetik komisyonunun yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkili olduğu, bununla birlikte yapı

kullanma izin belgesi düzenlenen bir yapıda yapılacak esaslı tadilat kapsamında ruhsat gerektiren tüm proje değişikliklerinin, proje müelliflerinden onay alınmaksızın yapılmayacağı, ilk ruhsat eki statik proje müellifinin sorumluluğunun sona ermediği ve tadilat projesine göre yeni ve eski müelliflerin sorumluluğunun bulunduğu, bu hususun tadilat projeleri kapsamında idaresince değerlendirilmesi gerektiği, müelliflik değişiminde proje, hesap ve dokümanların müellifliğinin üstlenilmesine dair mevzuattaki ilgili tüm hususların yerine getirilmesi gerekmektedir.

2) Yapı ruhsatına esas yapılarda ruhsat eki projelerin, İmar Kanunu'na ve ilgili yönetmeliklerine, yürürlükteki imar planı kararlarına, konuyla ilgili diğer mevzuat, ilke ve standartlara uygunluğu bakımından incelenmesi ve uygun bulunduğu takdirde onaylanması görev ve sorumluluğu ruhsatı düzenleyecek idareye ait olup ilgili idareler de yapı ruhsatı düzenlenerek inşasına izin verilen yapıların denetimlerini yapmakla yükümlüdürler. Bakanlığımızın ilgili idarelerce düzenlenen yapı ruhsatlarının mevzuata uygunluğu yönünden incelenmesi, denetlenmesi şeklinde bir görev, yetki ve sorumluluğu bulunmamakta, uyulması gereken ilke ve esasları belirlemek suretiyle düzenleyici bir rolü bulunmakta olup, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olmasının ilgili idarenin o parsele ilişkin gözetim ve denetim görevini ortadan kaldırmadığı, bir parselde ruhsat eki projelerine ve mevzuata aykırılık var ise ilgili idaresince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 ve 42 nci maddeleri uyarınca gerekli işlemlerin tesis edilmesi gerekmektedir.

3) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesinin (b) bendinde "*İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. ...*",

28'inci maddesinde "*Bu Kanun kapsamındaki mimarlık, mühendislik ve planlama hizmetine ilişkin harita, plan, etüt, proje ve eklerinin düzenlenmesi ve bunların yerine getirilmesinin; uygulamada bulunulacak alanın, yerleşme merkezinin ve yapının sınıfına, özelliğine ve büyüklük derecesine göre, uzmanlık alanlarına uygun olarak 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir. Müellifler ve uygulamada bulunan meslek mensupları, işlerini bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak gerçekleştirmekten sorumludur.*

Yapıda inşaat ve tesisat işleri ile kullanılan malzemelerin kamu adına denetimine ilişkin fenni mesuliyet, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensupları tarafından ayrı ayrı üstlenilmek zorundadır. İleri tasarım yöntemleri ve teknolojileri (Ek cümle:14/2/2020-7221/9 md.) gerektiren özellik arz eden binaların projeleri, bu alanda Bakanlık tarafından çıkarılan yönetmelik çerçevesinde yeterli uzmanlığı haiz mühendislerin gözetiminde yapılır. Fenni mesul mimar ve mühendisler uzmanlık alanlarına göre; 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. Yapı sahibine ve idareye karşı sorumlu olan fenni mesuller, uzmanlık alanına uygun olarak yapıda yetki belgesi olmayan usta çalıştırılması veya şantiye şefi bulundurulmaksızın yapım işinin sürdürülmesi veya yapının mevzuata aykırı yapılması veya istifaları halinde, bu durumları 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.

...
Yapı müteahhidi ve şantiye şefi; yapıyı, tesisatı ve malzemeleriyle birlikte bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa etmek, neden olduğu mevzuata aykırılığı gidermek mecburiyetindedir. 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...",

38'inci maddesinde "*Halihazır harita ve imar planlarının hazırlanması ve bunların uygulanmasının fenni mesuliyetini; uzmanlık, çalışma konuları ve ilgili kanunlarına göre, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları deruhte ederler.*

(Değişik : 26/4/1989 - 3542/2 md.) *Yapıların, mimari, statik ve her türlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların uygulanmasıyla ilgili fenni mesuliyetleri, uzmanlık konularına ve ilgili kanunlarına göre mühendisler, mimarlar ile görev, yetki ve sorumlulukları yönetmelikle düzenlenecek olan fen adamları deruhte ederler." hükümlerine yer verilmektedir.*

İmar mevzuatı kapsamında, fenni mesul mimar ve mühendisler, yapı müteahhidi ile şantiye şefinin yapının tesisatı ve malzemeleri ile birlikte, 3194 sayılı Kanuna, ilgili yönetmeliklerine, uygulama imar planına, ruhsata ve ruhsat eki etüt ile projelerine, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa etmekle sorumlu olduğu, yapılaşmada kimlerin sorumlu olduğunun Kanunda açıklanmış olduğu, projelendiren, denetleyen teknik elemanlar ile inşa eden yükleniciye imar mevzuatı yapıyı mevzuata göre; kapsamında bir sorumluluk yüklenmeyeceği, yapı kullanma izin belgesi alındıktan binada aykırı imalatları gerçekleştiren sorumlu olacağı, konunun hukuk görüşleri ile de sabit olduğu, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra ruhsata bağlanmadan yapılan imalatlardan şantiye şefi ve müellifin sorumluluğundan bahsedilemeyeceği, mevzuata aykırılıkların tespiti halinde, yapıdaki aykırı imalat ve sorumlulukları hakkında Kanunun 32'nci ve 42'nci maddeleri kapsamında idari işlem tesis edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

4) 3194 Sayılı Kanun'un 32. maddesinde, *"Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit hükmü, edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur."*

42. maddesinde, *"Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır."*

Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere ve imar mevzuatına aykırı olarak yapılan ya da 27 nci madde kapsamında ruhsat alınmadan yapılabilen yapılardan aynı maddede belirtilen koşullar sağlanmadan yapılanların sahibine, yapı müteahhidine ve aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere, yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, bin Türk lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır:.." hükmü yer almaktadır.

Yapıların imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılması şart olup, ruhsat eki projelerin de yapıya ilişkin tüm mevzuata uygun olarak hazırlanması gerekmektedir. Bakanlığımızın ilgili idarelerce düzenlenen yapı ruhsatlarının mevzuata uygunluğu yönünden incelenmesi, denetlenmesi şeklinde bir görev, yetki ve sorumluluğu bulunmamakta, uyulması gereken ilke ve esasları belirlemek suretiyle düzenleyici bir rolü bulunmakta olup, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olmasının ilgili idarenin o parselde ilişkin gözetim ve denetim görevini ortadan kaldırmadığı, bir parselde ruhsat eki projelerine ve mevzuata aykırılık var ise ilgili idaresince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 ve 42 nci maddeleri uyarınca gerekli işlemlerin tesis edilmesi gerekmektedir.

5) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesine göre yapı belgeleri (yeni yapı ruhsatı, yeniden, tadilat, ilave, kat ilavesi, yapı kullanma izni) ilgili İdareler tarafından, (5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanununun 50'nci maddesi uyarınca) Nüfus ve Vatandaşlık Genel Müdürlüğü'nün yürütücüsü olduğu Mekânsal Adres Kayıt Sistemi Yapı Belgeleri Uygulaması (MAKS) üzerinden düzenlenmektedir. Dolayısıyla yapı bazında müteahhit, şantiye şefi, proje müellifi, fenni mesul vb. dahil binaya ilişkin tüm yapısal değişimler MAKS üzerinde tutulmaktadır. Ayrıca ilgili belediye ve valiliklerce yapılan denetimle ve gelen ihbarlar doğrultusunda yapılan tespitlerde ruhsat ve eklerine veya ilgili mevzuatına aykırılıklara ilişkin iş ve işlemler de ilgili idaresince ve Valiliğince kayıt altında tutulmaktadır.