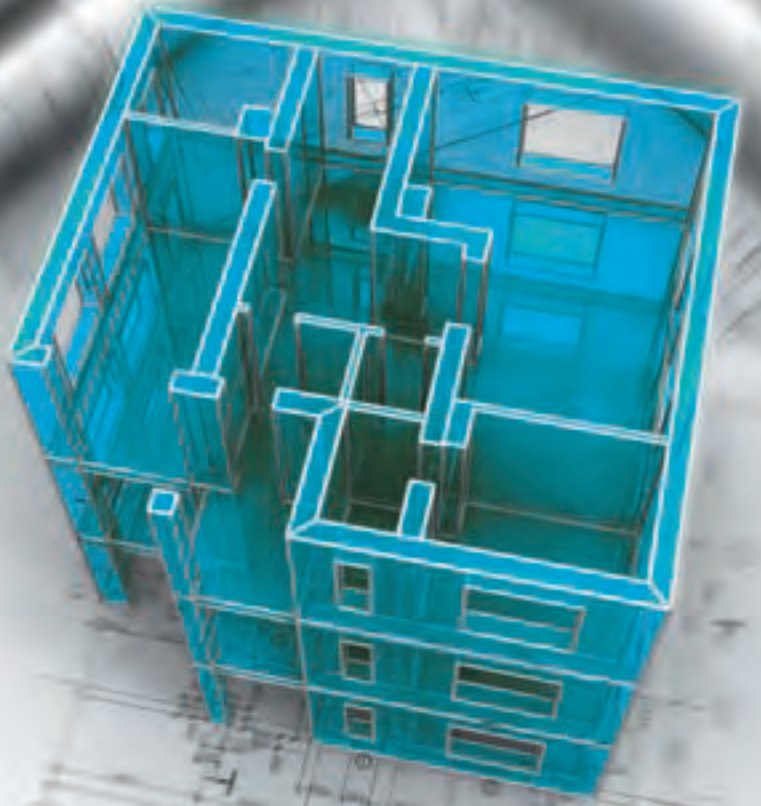




# Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı, Uygulaması ve Fenni Mesuliyet Çalıştayı Sonuç Raporu

Güncellenmiş 2. Baskı  
Kasım 2023



TMMOB  
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası

Cumhuriyetimizin 100. Yılında

**Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı,  
Uygulaması ve Fenni Mesuliyet Çalıştayı  
Sonuç Raporu**

Güncellenmiş 2. Baskı  
Kasım 2023

**Basım Adedi:** 1.000

**Mizanpaj:** Önder Olgun Bökü  
**GSM:** 0532 694 72 80

**Baskı:** Boyut Tanıtım Matbaacılık  
İvedik OSB 1354 Cd. FORA İş Mrk Kat:1 No:138/76  
Yenimahalle, ANKARA  
info@boyutmatbaa.com  
**T:** +90 312 385 72 12  
**F:** +90 312 385 72 13 (fax)

**Basım Tarihi:** Kasım 2023



TMMOB

**Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası**

*Cumhuriyetimizin 100. Yılında*

## Ön Söz

Ülkemizde geçmişten günümüze imar, tapu ve kadastro mevzuatlarında önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerin temel amacı planlı, sağlıklı yaşanabilir kentsel mekânların oluşturulması ve yurttaşların mülkiyet haklarının korunması olmuştur.

Yapılan önemli değişikliklerden biri de harita mühendislerinin hazırlayacağı aplikasyon belgesinin, yapı aplikasyon projesi adıyla yapı ruhsatına esas projeler arasında sayılan müstakil bir proje hâline evrimleşmesi süreci olmuştur. Bu değişiklik ile yapı aplikasyon projesinin yapımı, uygulaması ve fenni mesuliyetin önemi ve gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Yapı aplikasyon projesi yapı ruhsatına esas müstakil bir proje olarak tanımlandığı hâlde projenin ve uygulamasının müellifliği ile fenni mesuliyetine ilişkin birbirini tamamlayıcı nitelikteki gerekli mevzuat düzenlemeleri yapılmamış, bu nedenle süreç içerisindeki uygulamalarda birçok problemle karşılaşmış; Odamız, ilgili idareler ve meslektaşlarımız zaman zaman karşı karşıya gelmiştir.

TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası olarak mesleki uygulamalarımızdaki proje müellifliği, etüt-proje, yapı aplikasyon projesi yapımı ve uygulaması, fenni mesuliyet, proje denetimi, projenin yapı yapılacak parselde yapı yerine üç boyutlu uygulanması konularında yaşanan sorunların giderilmesi için uğraş verilmektedir; çünkü yaşanan sorunların giderilmesi ile yapı ruhsatı alma sürecindeki uygulama farklılıklarının, zaman kaybının, yapım sürecinde yık-yapıların ortadan kalkacağına, ilgili idareler, yapı sahipleri, serbest çalışan mimar ve mühendisler arasındaki çekişmelerin giderileceğine, konut ve yapı sektörüne ayrılan ülke kaynaklarının verimli kullanılarak halkımızın daha sağlıklı bir kent yaşamına kavuşacağına inanılmaktadır.

Bu kapsamda belirtilen problemlerin giderilebilmesi için muğlak olan konulara açıklık getirilebilmesi, gerekli mevzuat değişikliklerinin tespit edilmesi ve bu tespitlerin ilgili kurumlara iletebilmesi amaçlarıyla TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası olarak 24-26 Eylül 2021 tarihinde, kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversitelerden, özel sektörden konu ile ilgili temsilcilerin, Odamız Sürekli Teknik-Bilimsel Komisyon başkanları ile komisyon üyelerinin ve konusunda uzman üyelerimizin katılım ve katkılarıyla ulusal ölçekteki Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı, Uygulaması ve Fenni Mesuliyet Çalıştayı düzenlenmiş, Çalıştay kapsamında 'Yapı Aplikasyon Projesi Çalışma Grubu' ile 'Fenni Mesuliyet Çalışma Grubu' olmak üzere iki ayrı çalışma grubu oluşturulmuş, yayınlanan Sonuç Raporu ile muğlak konulara açıklık getirilmiş, yapılması gereken mevzuat değişiklikleri belirlenmiş ve Sonuç Raporu, başta T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olmak üzere ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına sunulmuştur.

Gelinen süreçte, yayınladığımız Sonuç Raporu ilgili idareler ve üyelerimiz nezdinde uygulamada farkındalık yaratmış, bilimsel ve teknik gelişmeler yaşanmış ve yapı aplikasyon projesi yapımı, uygulaması ve fenni mesuliyet uygulamalarına ilişkin birçok mevzuat değişikliği yapılmıştır. Bu doğrultuda, yapı aplikasyon

projesinin çizim ve uygulama standartlarının ele alınması ve yapı aplikasyon projesinin yapım sürecinin Üç Boyutlu (3B) Sayısal Yapı Modelleri üretimine uygun olarak tanımlanması için yayınladığımız Sonuç Raporunun belirtilen hususlar doğrultusunda güncellenmesi amacıyla TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası olarak 24-26 Kasım 2022 tarihinde, Muğla ilinde, T.C. Menteşe Belediyesi ev sahipliğinde ve Odamız İzmir Şubesi yürütücülüğünde, T.C. Muğla Büyükşehir Belediyesinde, T.C. Menteşe Belediyesinde ve Muğla ilindeki diğer kamu kurum ve kuruluşlarında görev yapan konusunda uzman kişilerin, yereldeki özel sektör temsilcilerinin ve Odamız Sürekli Teknik-Bilimsel Komisyon başkanları ile komisyon üyelerinin katılım ve katkılarıyla Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı, Uygulaması ve Fenni Mesuliyet Çalıştayı'nın devamı olarak yerel ölçekteki Yapı Ruhsatı Sürecinden Kat Mülkiyetine Yapı Aplikasyon Projesi Standartları Çalıştayı düzenlenmiş, Çalıştay kapsamında 'Kotlu Mevcut Durum Haritası ve Plankote ile YAP ve 3B Yapı Modeli Çalışma Grubu' ile 'YAP Uygulaması, Proje ve Uygulamanın Kontrolü ile YAP Bilgi ve Belgeleri Çalışma Grubu' olmak üzere iki ayrı çalışma grubu oluşturulmuş ve hazırlanan Taslak Sonuç Raporuna nihai şekli verilmek üzere Çalıştay Sekreteryasına görev verilerek Çalıştay tamamlanmıştır.

06 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş ili Pazarcık ve Ekinözü ilçelerinde gerçekleşen depremlerin etkileri ve sonrasındaki Odamızın tüm birimleri ile deprem bölgesinde yürüttüğü faaliyetleri nedeniyle Çalıştay Sekreteryasının çalışmalarına ara verilmiş, Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı, Uygulaması ve Fenni Mesuliyet Çalıştayı Sonuç Raporunun işbu Güncellenmiş 2. Baskısının yayınlanması ötelenerek tamamlanmıştır.

Bu rapor ile yapı ruhsatına esas projelerden olan yapı aplikasyon projesinin çizim ve uygulaması, yapı aplikasyon proje müellifliği ve uygulama sorumluluğu, yapı aplikasyon projesine ve uygulanmasına yönelik denetim, fenni mesuliyet, yapı aplikasyon projesinin yapım süreçlerinin Üç Boyutlu (3B) Sayısal Yapı Modelleri üretimine uygun olarak tanımlanması ve yapı aplikasyon projesinin yapı yapılacak parselde yapı yerine üç boyutlu uygulanması konularına açıklık ve bir standart getirilmeye çalışılmıştır.

Değerli üyelerimizin, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının, yerel yönetimlerin ve kamuoyunun bilgilerine sunarız.

**TMMOB**  
**Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası**  
**Kasım 2023**

# Giriş

## Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı, Uygulaması ve

### Fenni Mesuliyet Çalıştayı Yürütme Kurulu

- |                                |                                                                        |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ■ Hüseyin Ülkü                 | <b>Çalıştay Başkanı</b><br>HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Kom. Bşk.    |
| ■ Doç. Dr. Volkan Çağdaş       | <b>Çalıştay Sekreteri</b><br>HKMO Kadastro ve Arazi Yönetimi Kom. Bşk. |
| ■ Eray Yıldız                  | HKMO Eğitim Sekreteri                                                  |
| ■ Prof. Dr. Rahmi Nurhan Çelik | HKMO Mesleki Eğitim-Öğretim Kom. Bşk.                                  |
| ■ Prof. Dr. Hülya Demir        | HKMO Taşınmaz Değerlemesi ve Yönetimi Kom. Bşk.                        |
| ■ Doç. Dr. Taylan Öcalan       | HKMO Mühendislik Ölçmeleri Kom. Bşk.                                   |
| ■ Namık Gazioğlu               | HKMO Mesleki Std., Uyg. ve Yasal Tem. Kom. Bşk.                        |
| ■ Gökhan Doğru                 | HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Kom. Üyesi                              |
| ■ Onur Sevcen                  | HKMO Oda Müdürü                                                        |
| ■ Ahmet Yıldırım               | Menteşe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü                        |

## Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı, Uygulaması ve

### Fenni Mesuliyet Çalıştayı Katılımcıları

- |                              |                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Ali İpek                     | HKMO Genel Başkanı / Özel Sektör                                              |
| Ayhan Erdoğan                | HKMO II. Başkanı / ÇŞİDB Yapı İşleri Genel Müd.                               |
| Murat Türüdü                 | HKMO Genel Sekreteri / TCDD Genel Müd.                                        |
| Yeliz Karaarslan Hamarat     | HKMO Genel Saymanı / TEDAŞ Genel Müd.                                         |
| Hüseyin Arkan                | HKMO Örgütlenme Sekreteri / Özel Sektör                                       |
| Eray Yıldız                  | HKMO Eğitim Sekreteri / Özel Sektör                                           |
| Hasan Demirtaş               | HKMO Yönetim Kurulu Üyesi / Kamu (Emekli)                                     |
| Mustafa Arslan               | ÇŞİDB TKGM Kadastro Dairesi Başkanı                                           |
| İbrahim Cankurt              | ÇŞİDB TKGM Harita Dairesi Başkanı                                             |
| Mehmet Paltun                | ÇŞİDB Yapı İşleri Genel Müd. Uygulama Şube Müdürü                             |
| Sinan Köroğlu                | ÇŞİDB Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü                                       |
| Başar Bulut                  | HKMO Bursa Şube Başkanı / Bursa Büyükşehir Belediyesi                         |
| Çetin Çelik                  | HKMO Samsun Şube Başkanı / Özel Sektör                                        |
| Süleyman Erden Şireci        | HKMO Konya Şube Başkanı / ÇŞİD İl Müdürlüğü                                   |
| Serter Kocababa              | HKMO Antalya Şube II. Başkanı / ÇŞİD İl Müdürlüğü                             |
| Prof. Dr. Çetin Cömert       | HKMO Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Teknolojileri Kom. Bşk.<br>KTÜ Öğretim Üyesi |
| Prof. Dr. Hülya Demir        | HKMO Taşınmaz Değerlemesi ve Yönetimi Kom. Bşk.<br>YTÜ Öğretim Üyesi          |
| Prof. Dr. Rahmi Nurhan Çelik | HKMO Mesleki Eğitim-Öğretim Kom. Bşk.<br>İTÜ Öğretim Üyesi                    |
| Doç. Dr. Taylan Öcalan       | HKMO Mühendislik Ölçmeleri Kom. Bşk.<br>YTÜ Öğretim Üyesi                     |
| Doç. Dr. Volkan Çağdaş       | HKMO Kadastro ve Arazi Yönetimi Kom. Bşk.<br>YTÜ Öğretim Üyesi                |
| Hüseyin Ülkü                 | HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Kom. Bşk.                                      |
| Namık Gazioğlu               | HKMO Mesleki Std., Uyg. ve Yasal Tem. Kom. Bşk.<br>Emekli                     |
| Ufuk Aydın                   | HKMO Özel Sektör Kom. (T.B.İ.) Bşk. / Özel Sektör                             |
| Ahmet İpekçi                 | HKMO Birim Fiyat Kom. Üyesi / Özel Sektör                                     |
| Ali Faruk Çolak              | HKMO Özel Sektör Kom. (T.B.İ.) Üyesi / Özel Sektör                            |

|                                 |                                                                                |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gökhan Doğru</b>             | HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Kom. Üyesi<br>TKGM III. (İzmir) Bölge Müdürlüğü |
| <b>Taylan Öztürk</b>            | HKMO Özel Sektör Kom. (T.B.İ.) Üyesi / Özel Sektör                             |
| <b>Yusuf Bahri Ceyhan</b>       | HKMO Özel Sektör Kom. (T.B.İ.) Üyesi / Özel Sektör                             |
| <b>Saadettin Sami Çetinkaya</b> | HKMO Konya Şube Sekreteri / Özel Sektör                                        |
| <b>Fikri Haşal</b>              | HKMO Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Teknolojileri Kom. Üyesi<br>Özel Sektör       |
| <b>Levent Yeroğlu</b>           | Çalıştay Çal. Gr. Üyesi / Özel Sektör                                          |
| <b>Ahmet Yıldırım</b>           | Çalıştay Çal. Gr. Üyesi<br>Menteşe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü     |
| <b>Erdoğan Cengiz</b>           | HKMO İstanbul Şube 26. Dönem YK Üyesi / Özel Sektör                            |
| <b>Bülent Yıldırım</b>          | HKMO Erzurum Bölge Temsilcisi / Yakutiye Belediyesi                            |
| <b>Serkan Öğütlü</b>            | HKMO Burdur İl Temsilcisi / Burdur Belediyesi                                  |
| <b>Volkan Yılmaz Erdoğan</b>    | HKMO Diyarbakır Şube 14. Dönem Bşk. / Özel Sektör                              |
| <b>Azmi Çetiner</b>             | Çiğli Belediyesi                                                               |
| <b>Osman İnan</b>               | Atakum Belediyesi Plan ve Proje Müdürü                                         |
| <b>Timur Bilinç Batur</b>       | HKMO Genel Sekreter Yardımcısı                                                 |
| <b>Onur Sevcen</b>              | HKMO Oda Müdürü                                                                |
| <b>Çiğdem Yıldız Fırat</b>      | HKMO Teknik İşler Şube Müdürü                                                  |
| <b>Celal Turhan</b>             | HKMO Teknik İşler Şubesi / Mühendis                                            |
| <b>Gamze Kılıçkaya</b>          | HKMO Teknik İşler Şubesi / Mühendis                                            |
| <b>Selin Yıgılı Tunç</b>        | HKMO Teknik İşler Şubesi / Mühendis                                            |
| <b>Erdem Acuner</b>             | HKMO Teknik İşler Şubesi / Mühendis                                            |
| <b>Dilruba Pahal</b>            | HKMO Hukuk Birimi / Avukat                                                     |
| <b>Betül Önder</b>              | HKMO Hukuk Birimi / Avukat                                                     |

## Yapı Ruhsatı Sürecinden Kat Mülkiyetine Yapı Aplikasyon

### Projesi Standartları Çalıştayı Yürütme Kurulu

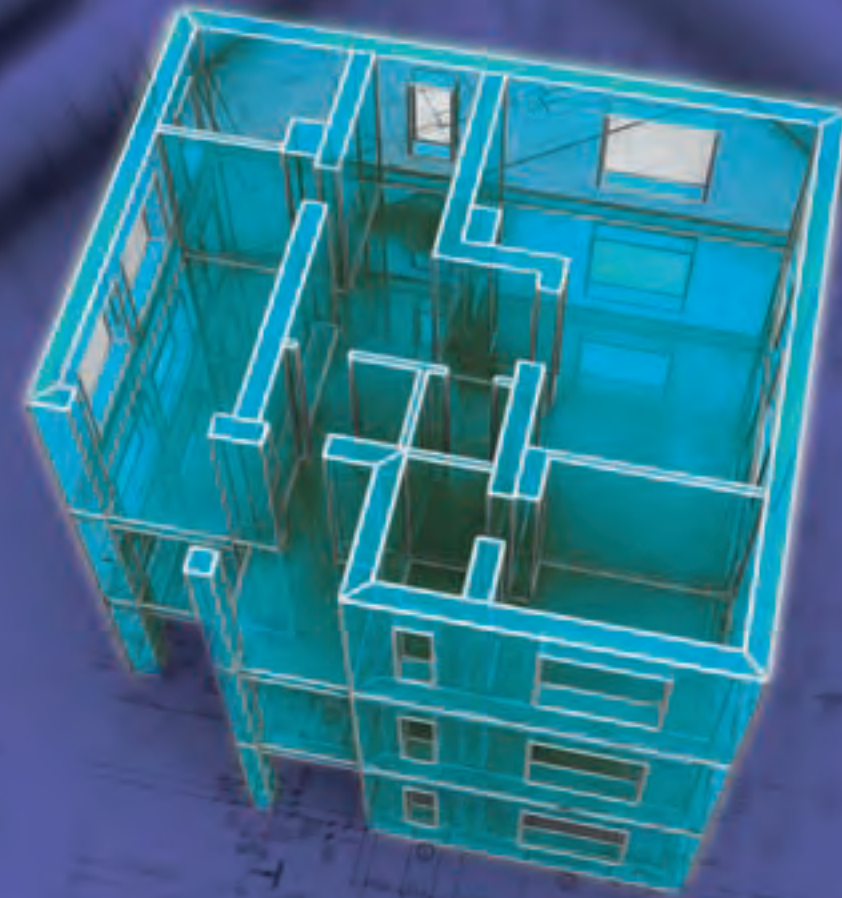
|                      |                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| ■ Hüseyin Ülkü       | <b>Çalıştay Başkanı</b><br>HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Kom. Bşk.   |
| ■ Gökhan Doğru       | <b>Çalıştay Sekreteri</b><br>HKMO İzmir Şube Yönetim Kurulu Üyesi     |
| ■ Timur Bilinç Batur | <b>Çalıştay Sekreter Yardımcısı</b><br>HKMO Genel Sekreter Yardımcısı |
| ■ Celal Turhan       | <b>Çalıştay Sekreter Yardımcısı</b><br>HKMO Teknik İşler Şube Müdürü  |
| ■ Ahmet Yıldırım     | <b>Çalıştay Sekreter Yardımcısı</b><br>HKMO Muğla İl Temsilcisi       |
| ■ Eray Yıldız        | HKMO Özel Sektör Kom. (T.B.İ.) Bşk.                                   |
| ■ Özhan Kaynarca     | HKMO İzmir Şube Başkanı                                               |
| ■ Tuğba Yıldırım     | HKMO İzmir Şube Saymanı                                               |
| ■ Selin Yıgılı Tunç  | HKMO Teknik İşler Şubesi / Mühendis                                   |
| ■ Betül Önder        | HKMO Hukuk Birimi / Avukat                                            |

## Yapı Ruhsatı Sürecinden Kat Mülkiyetine Yapı Aplikasyon

### Projesi Standartları Çalıştayı Katılımcıları

|                              |                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Ali İpek                     | HKMO Genel Başkanı                                         |
| Ayhan Erdoğan                | HKMO II. Başkanı                                           |
| Özhan Kaynarca               | HKMO İzmir Şube Başkanı                                    |
| Nazım Tanrıku                | HKMO İzmir Şube II. Başkanı                                |
| Tuğba Yıldırım               | HKMO İzmir Şube Saymanı                                    |
| Gökhan Doğru                 | HKMO İzmir Şube Yönetim Kurulu Üyesi                       |
| Ali Öztürk                   | HKMO İzmir Şube Yönetim Kurulu Üyesi                       |
| Sanem Çakır                  | HKMO İzmir Şube Yönetim Kurulu Üyesi                       |
| Suad Adil Çevik              | Muğla Kadastro Müdürlüğü / Kadastro Müdürü                 |
| Emin Madran                  | Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı / Genel Sekreter Yrd. |
| Bahattin Gümüş               | Menteşe Belediye Başkanı                                   |
| Levent Ünver                 | Menteşe Belediyesi / Teknik Başkan Yrd.                    |
| Üstün Gençer                 | Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı / Harita Şube Müdürü  |
| Özlem Atasever               | Menteşe Belediyesi / Yapı Kontrol Müdürü                   |
| Hüseyin Ülkü                 | HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Kom. Bşk.                   |
| Prof. Dr. Rahmi Nurhan Çelik | HKMO Mesleki Eğitim-Öğretim Kom. Bşk.                      |
| Prof. Dr. Aydın Üstün        | HKMO Jeodezi ve Konum Belirleme Kom. Bşk.                  |
| Prof. Dr. Volkan Çağdaş      | HKMO Kadastro ve Arazi Yönetimi Kom. Bşk.                  |
| Doç. Dr. Taylan Öcalan       | HKMO Mühendislik Ölçmeleri Kom. Bşk.                       |
| Namık Gazioğlu               | HKMO Mesleki Standartlar, Uyg. ve Yasal Tem. Kom. Bşk.     |
| Eray Yıldız                  | HKMO Özel Sektör Kom. (T.B.İ.) Bşk.                        |
| Mustafa Kubilay Yıldırım     | HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Kom. Üyesi                  |
| Serkan Öğütlü                | HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Kom. Üyesi                  |
| Özgür Yanıt Kaya             | HKMO 3B SYM Çalışma Grubu Üyesi                            |
| Serter Kocababa              | HKMO 3B SYM Çalışma Grubu Üyesi                            |
| Melih Şükrü Aysezen          | HKMO 3B SYM Çalışma Grubu Üyesi                            |
| Ahmet Yıldırım               | HKMO Muğla İl Temsilcisi                                   |
| Fatih Bozkaya                | HKMO Söke İlçe Temsilcisi                                  |
| Timur Bilinç Batur           | HKMO Genel Sekreter Yardımcısı                             |

|                       |                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| Celal Turhan          | HKMO Teknik İşler Şube Müdürü                |
| Selin Yıgılı Tunç     | HKMO Teknik İşler Şubesi / Mühendis          |
| Betül Önder           | HKMO Hukuk Birimi / Avukat                   |
| İstemihan Dinç        | HKMO İzmir Şubesi / Mühendis                 |
| Gökhan Akçamur        | Muğla Kadastro Müdürlüğü / Kontrol Mühendisi |
| Cihan Şahin           | Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı / Mimar |
| Emre Turasay          | Menteşe Belediyesi / Harita Mühendisi        |
| Sami Tomurcuklu       | Menteşe Belediyesi / Şehir Plancısı          |
| Bülent Mavioğlu       | Menteşe Belediyesi / Mimar                   |
| Şevket Cem Kuzgun     | Menteşe Belediyesi / Mimar                   |
| Ufuk Aydın            | Özel Sektör                                  |
| Ali Öztürk            | Özel Sektör                                  |
| Melek Kacar           | Özel Sektör                                  |
| Biröl Güner           | Özel Sektör                                  |
| Burak Menek           | Özel Sektör                                  |
| Mehmet Serkan Özçelik | Özel Sektör                                  |
| Sercan Kayar          | Özel Sektör                                  |
| Alp Çatalak           | Özel Sektör                                  |
| Okan Özege            | Özel Sektör                                  |



## Bölüm 1

# Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı & Uygulaması

## Giriş

Yapı aplikasyon projesinin hazırlanması ve uygulaması ile ilgili gelen görüş ve öneriler doğrultusunda mevzuatta açıkça belirtilmeyen hususlara açıklık getirmek ve ilgili mevzuatta yapılması gereken değişikliklerin ortaya konulması amaçlanmıştır.

Yapı Aplikasyon Projesi konusu,

- Yapı Üretim Sürecinde Yapı Aplikasyon Projesi
- Yapı Aplikasyon Projesinin İçeriği
- Yapı Aplikasyon Projesinin Hazırlanması ve Uygulaması Süreci
- 3B (Üç Boyutlu) Sayısal Yapı Modeli
- Yapı Aplikasyon Projesi Raporlamaları

başlıkları altında incelenerek, Öneriler ve Sonuç bölümünde görüş ve önerilerimiz sıralanmıştır.

## 1. Yapı Üretim Sürecinde Yapı Aplikasyon Projesi

### 1.1 Yapı Aplikasyon Projesi – Yapı Ruhsatı İlişkileri

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 55'inci maddesinde yapı ruhsatı düzenlenmesine dair hükümler belirtilmiştir. Yönetmelik'in 55'inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yapı sahibi veya vekili İmar Durum Belgesi, Yol/Kanal Kotu Tutanağı ve uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için ilgili idareye başvuru dilekçesi ve dilekçe eki aplikasyon krokisi ve tapu kayıt örneği ile müracaat eder. İlgili idare tarafından da bu belgelerin yapı sahibine verilmesine müteakip ruhsat eki projelerin hazırlanması süreci başlatılmış olur.

Yapı ruhsatı, projeler ile bir bütündür. Bu anlamda, ruhsat eki projeler Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre ruhsat eki projeler;

- Yapı Aplikasyon Projesi

Yapı aplikasyon projesi tanımı için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinin dördüncü fıkrası;

*“Yapı aplikasyon projesi; parseli ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmelikte belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri, yapı*

*projelerine göre köşe koordinatları ve röper noktaları ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.”*

hükümünü içermektedir.

Bu tanımlama, yapı aplikasyon projesini mimari proje gibi ruhsat eki müstakil bir proje niteliğine büründürmüştür. Ayrıca yapı aplikasyon projesinde bulunması gereken unsurlar dikkate alındığında, yapı aplikasyon projesinin birden çok plandan oluşan bir yapıya sahip olması gerektiği anlaşılmaktadır. İmar Kanunu, Tapu Plânları Tüzüğü ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri göz önüne alınarak **yapı aplikasyon projesi** kavramı ve içeriği **şöyle değerlendirilmiştir**;

**Yapı aplikasyon projesi**, parsele ait aplikasyon krokisi ve mimari vaziyet planına göre yapının araziye; bağımsız bölümler, ortak yerler ve eklentilerin araziye ve katlara aplikasyonunu sağlamak üzere, yapı yaklaşma mesafelerini, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgileri, bina derinliğini, çıkma izdüşümlerini, tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotları, bina ve bağımsız bölüm yapı yükseklik ve kotlarını, yapı, bağımsız bölümler, eklentiler, müstemilat, teknik altyapı tesisleri, parsel köşe noktaları, röper noktaları ve yer kontrol noktalarının ülke koordinat sistemindeki koordinat ve yükseklikleri, bina ve bağımsız bölümlerin düşey görünüşleri ile numarataj bilgilerini içeren, Tapu Plânları Tüzüğü’ne göre hazırlanan vaziyet planı, bağımsız bölüm planı ve 3B Yapı Modeli, yapı aplikasyon planı, yapı aplikasyon krokisi ve açıklama raporu ile bir bütün olan, Tapu Plânları Tüzüğü, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği hükümlerine uygun biçimde hazırlanan, **tapu planı niteliğindeki yapı projesini ifade eder**.

Yapı aplikasyon projesinin yanı sıra Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 57’nci maddesinde tanımlanan yapı ruhsatı eki olan diğer projeler;

- Mimari Proje
- Peyzaj Projesi
- Statik Proje
- Mekanik Tesisat Projesi
- Elektrik Tesisat Projesi
- Ek olarak istenebilecek proje ve raporlar (Bina içi elektronik haberleşme tesisatı projesi, arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yanın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgeler)

## 1.2. Yapı Aplikasyon Projesi – Kat İrtifakı/Kat Mülkiyeti İlişkileri

Kat irtifakı tanımı 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 2’nci maddesinde;

*“Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifak sahibi);”*

şeklinde hüküm altına alınmıştır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 10’uncu maddesine göre kat irtifakının ve kat mülkiyetinin tapuya tescil işlemlerinde mimari proje ile yönetim planı esas alınır.

19 Haziran 2021 tarihli ve 31516 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11’inci maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 10’uncu maddesinin altıncı fıkrasında değişiklik yapılmış olup yapılan değişiklikle *“Yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların cins değişikliği işlemleri resen yapılır. Yapı kullanma izin belgesini düzenlemeye yetkili idare tarafından Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenerek elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesine göre kadastro müdürlüğüne tescil bildirimi düzenlenir. Tapu müdürlüğüne gönderilen tescil bildirimi üzerine başkaca bir belge aranmaksızın cins değişikliği resen tescil edilir. Cins değişikliği yapılmış taşınmaz kat irtifakı tesisli ise, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak başkaca bir belge aranmaksızın resen kat mülkiyetine çevrilir...”* şeklinde hüküm konulmuştur. Görüleceği üzere yapı aplikasyon projesinin kat irtifakı ile ilişkisi kat irtifakı kurulu olan taşınmazların cins değişikliği işlemleri ile sınırlıdır. Cins değişikliği işleminin tescili sonrasında ise resmi senede ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 12’nci maddesinde belirtilen belgelere (mimari proje, yapı kullanma izin belgesi, yönetim planı) dayalı olarak kat mülkiyetine resen geçiş yapılır.

Bu anlamda kat irtifakının nasıl kurulduğunun da bilinmesi gerekmekte olup 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 14’üncü maddesi;

*“Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendine uygun olarak düzenlenen, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır...”*

hükümünü içermektedir. Görüleceği üzere kat irtifakının kurulabilmesi için gerekli iki temel belge; mimari proje ve yönetim planıdır.

Bununla birlikte, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2017/6 sayılı Genelgesi'ne 07.07.2021 tarih ve 2107344 sayılı makam oluru ile eklenen hükümler ve bu doğrultuda yayımlanan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2021/4 sayılı "Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti" konulu Genelge'si ile birlikte kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması işlemleri öncesinde, ülke koordinat sisteminde ve '.gml' formatında hazırlanacak olan mülkiyet haritası niteliğindeki üç boyutlu yapı modellerinin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlemeye yetkili idarelerce güvenli elektronik ortamda ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilmesi gerektiği belirtilmiş olup konuya ilişkin detaylara '3B (Üç Boyutlu) Sayısal Yapı Modeli' başlığı altında yer verilmiştir.

Mimari proje, imar mevzuatı gereği yapı aplikasyon projesi gibi ruhsat eki projelerden olup kat irtifakının ve/veya kat mülkiyetinin kurulmasında da temel alınan bir belgedir. Teknik içeriğinin ötesinde mimari vaziyet planında yapı yerlerinin gösterimin, kat planlarında bağımsız bölüm sınırlarının gösteriminde ve mülkiyet kurgusunun tanımlanmasında kadastro tekniği ve mülkiyet hukuku anlamında yetersiz kalmaktadır.

27 Ağustos 2008 tarihli ve 26980 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tapu Plânları Tüzüğü'nün 1'inci maddesi "Bu Tüzüğün amacı, Türk Medenî Kanununun, taşınmazların tapu kütüğüne tescili ve sınırlarının belirlenmesinde esas alınmasını öngördüğü tapu plânlarının yapımına ve üzerindeki değişikliklerin izlenmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir." hükmünü içermektedir. Bu tanım hem ana taşınmaz hem de bağımsız bölümleri kapsar niteliktedir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1003'üncü maddesi "Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plân esas alınır..." hükmünü içermektedir.

Tapu Plânları Tüzüğü'nün 2'nci maddesi "Bu Tüzük, taşınmazların tapu kütüğüne tescil edilebilmesi için gerekli olan resmî ölçüme dayalı tapu plânlarının yapımı, üzerindeki değişikliklerin izlenmesi, hataların düzeltilmesi, kullanıcıya sunulması, aplikasyon ve yer gösterme ile ilgili hususları kapsar." hükmünü içermektedir. **Burada önem arz eden husus, tapu planlarının yapımının resmî ölçüme dayanması ilkesidir.**

Tapu Plânları Tüzüğü'nde resmî ölçüm, tapu ve kadastro mevzuatı ile ölçü tekniğine uygun ve kontrollü olarak üretilen, kadastro müdürlüğünce onanarak tescile esas olan ölçü ve belgeler olarak tanımlanmıştır.

Yukarıda belirtilen mevzuat bir bütün olarak değerlendirildiğinde, **bağımsız bölümlerin tapu kütüğüne tescil edilebilmesi için** tapu ve kadastro mevzuatı ile ölçü tekniğine uygun ve kontrollü olarak üretilen, kadastro müdürlüğünce onanarak

tescile esas olan ölçü ve belgeleri kapsayan **tapu planlarının oluşturulması gerekmektedir**. Bu yönüyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat irtifakının ve/veya kat mülkiyetinin kurulmasında dayanak belge olan mimari projenin tek başına Tapu Plânları Tüzüğü'nün öngördüğü tescil şeklini sağlaması hukuken mümkün olmayıp Tüzük ile Kanun arasında maddi farklılık oluşmaktadır. Tüzük'te tanımlanan tescil edilebilme ilkesini sağlamayan mimari proje, tescile esas belge hüviyetine dönüşmektedir. Bu noktada yine Tapu Plânları Tüzüğü'nde tanımlanan vaziyet planı ve bağımsız bölüm planının devreye alınması gerekmektedir.

Tapu Plânları Tüzüğü'nde vaziyet planı, parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik alt yapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim planındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde, teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen, kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plan; bağımsız bölüm planı ise kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plan ve proje şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımlara göre **vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı, birer tapu planıdır ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre ruhsat eki proje olan yapı aplikasyon projesi ile birlikte hazırlanması gereken planlardır**. Kat irtifakının ve/veya kat mülkiyetinin tescilinde mimari proje ile birlikte, Tüzük'ün tescil edilebilme ilkesi gereği yapı aplikasyon projesi ile birlikte vaziyet planı ve bağımsız bölüm planının üretilmesi, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile Tapu Plânları Tüzüğü arasındaki maddi kusurun giderilmesini de sağlayacaktır.

Tapu Plânları Tüzüğü'nün 4'üncü maddesinde tapu planları, tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve irtifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını, belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmi ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen kadastro, kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen, ilgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve planlar ile diğer harita ve planlar şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımdan hareketle, **kadastro paftası bir tapu planıdır** ve 2 boyutlu olarak mülkiyet hakkının sınırlarını, içerisinde bulunan yapıların konumlarını, parsel üzerindeki irtifak haklarının sınırlarını içermektedir. Kadastro paftasında göremediğimiz şey ise düşeyde konumlanabilir nitelikte olması sebebiyle yapının içerisindeki bağımsız bölümlerdir. O hâlde kadastro paftasında konumu bilinen yapının kendi içerisindeki bağımsız bölümlerinin de konumlarının bilinebilmesi gerekmektedir. Bu ilişki ise vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı ile sağlanabilecektir.

Yukarıda da belirttiğimiz gibi Tapu Plânları Tüzüğü'nde vaziyet planı ve bağımsız bölüm planının tanımları yapılmış olup bu tanımlara göre;

- Bu planların kapsamının, **parsellerde inşa edilecek yapılar ve eklentiler ile teknik alt yapılar** olduğu,
- Bu planların kontrolü, **yapı ruhsatına esas projeleri ve yerleşim planındaki ölçülerine göre kontrol noktalarına dayalı** olarak yapılması gerektiği,
- Bu planların düzenlenmesinin, **teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde olması** gerektiği,
- Bu planların esasının, **kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plan** olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Vaziyet planı ve bağımsız bölüm planının birer tapu planı olduğu düşünüldüğünde, Tapu Plânları Tüzüğü'ne göre;

- Kanunlar uyarınca yetkili kılınan kişi ve kuruluşlarca düzenleneceği,
- Kadastro müdürlüğünün kontrol ve tasdikinden sonra tapu sicilinde tescile konu olacağı,
- Yapım, kontrol, aplikasyon, sayısallaştırma ve hataların düzeltilmesi işlerinin teknik sorumluluğunun serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından üstlenileceği,
- Teknik yöntemine uygun olarak elde edilen sayısal değerlere göre çizileceği,
- Taşınmazların yüz ölçümünün, köşe noktalarının koordinatları ile hesaplanacağı,
- Kadastro müdürlüğü tarafından teknik mevzuatı çerçevesinde kontrol edileceği,
- Uygunluğu hâlinde tapu sicil müdürlüğüne gönderileceği,
- Kadastro müdürlüğünce kontrol edilmeyen tapu planlarının, tapu sicil müdürlüğünce işleme alınmayacağı

hususları hüküm altına alınmıştır.

Vaziyet planının hani aşamada düzenleneceği hususunda, vaziyet planının tanımından hareketle çıkarılacak kesin sonuç, **vaziyet planının kat irtifakından önce düzenlenmesi gerektiği** olacaktır.

Serbest harita ve kadastro mühendislerince hazırlanan yapı aplikasyon projesi ile konum bilgisi içermeyen mimari vaziyet planı konumsal hale getirilmektedir. Buna göre, parsel içerisindeki yapılara yönelik düzenlenecek Tapu Plânları Tüzüğü'nün öngördüğü vaziyet planı içerisinde gösterilen yapı koordinatları, yapı aplikasyon

projesinde gösterilen yapı koordinatları ile aynı olmak zorundadır. Vaziyet planındaki parsel köşe koordinatları ise aplikasyon krokisinde gösterilen koordinatlar olmak zorundadır.

Yapı aplikasyon projesi koordinatları zemine uygulanarak yapım faaliyeti başlatılmalı, vaziyet planı yapı koordinatları, yapı aplikasyon projesi yapı koordinatları ile birebir aynı olmak zorunda olduğundan **zeminde inşa edilen yapılar binaya dönüştüğünde** (yapı kullanma izin belgesi almaya hazır hale geldiğinde) **yapılacak rölöve ölçüsü sonucu elde edilen tecviz dahilindeki koordinatlar tescile konu edilmelidir**. Bu durumda cins değişikliği işleminde, vaziyet planı ile fiili bina arasında tecvizi aşan farklılıkların olması durumunda işlem talebi ilgili idareye yönlendirilerek farklılığın denetlenmesi istenmelidir.

### 1.3. Yapı Aplikasyon Projesi – Yapı Kullanma İzin Belgesi İlişkileri

Yapı kullanma izin belgesi tanımı için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (öööö) bendi;

*“Yapı kullanma izin belgesi: Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren, Ek-9'da yer alan forma uygun olarak düzenlenen, onaylı belgeyi,”*

hükmünü içermektedir.

Tanuma göre yapı, ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izin belgesi düzenlenecektir. Bu doğrultuda yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığının kontrolü imalat sırasında fenni mesul tarafından yapılan denetim ve imalat sonrasında yapılan denetim olmak üzere iki aşamada incelenebilir.

Yapı kullanma izin belgesi için yapılacak müracaat, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 64'üncü maddesinin birinci fıkrasında;

*“Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca Tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.”*

şeklinde hüküm altına alınmıştır. Buna göre yapı kullanma izin belgesi alabilmek için fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşunun raporları ile enerji kimlik belgesi ve yapı fotoğrafları gerekmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 64'üncü maddesinin üçüncü fıkrası;

*“Mal sahibinin yapı kullanma izni müracaatı üzerine ruhsat vermeye yetkili idare, ayrıca bir başvuru aramaksızın yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını belirler.”*

hükümünü içermektedir. Böylece yukarıda belirtilen imalat sonrası denetimin, ruhsatı veren ilgili idare tarafından yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Bu denetimin nasıl yapılacağı sorusu da aynı hükümden hareketle yapının ruhsat ve eklerine göre tamamlanıp tamamlanmadığının tespit edilmesi şeklinde cevaplanmaktadır. O hâlde yapının yapı aplikasyon projesine uygun biçimde tamamlanıp tamamlanmadığı, katların ve katlardaki bağımsız bölümlerin yine yapı aplikasyon projesi kapsamında üretilmesini önerdiğimiz vaziyet planı ve bağımsız bölüm planına uygun olup olmadığı hususlarının, fenni mesul raporu ve ilgili idarenin denetimi ile tespiti gerekmektedir.

#### 1.4. Yapı Aplikasyon Projesi – Cins Değişikliği İlişkileri

Yapı aplikasyon projesi ile cins değişikliği işlemi arasındaki en temel ilişkinin kurulduğu, 19 Haziran 2021 tarihli ve 31516 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11'inci maddesi ile değiştirilen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10'uncu maddesinin altıncı fıkrasına göre; **yapı aplikasyon projesi, Kadastro Müdürlüğüne düzenlenecek tescil bildiriminin yasal dayanağı ve cins değişikliği işleminin eki niteliğinde olup** Tapu Plânları Tüzüğü gereği de ana taşınmazın kütük sayfasında bir değişiklik yaratması ve/veya ileride kurulacak kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tescillerinin yasal belgesi olması yönüyle, **bir tapu planıdır.**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2023/5 sayılı Talebe Bağlı İşlemlerin Yapımı ve Kontrolü Genelgesi'nin 3'üncü maddesinde cins değişikliği, parselin tapu sicilinde kayıtlı cinsinin değiştirilmesi işlemini ifade eder şeklinde tanımlanmıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1014'üncü maddesi;

*“Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir.”*

hükümünü içermektedir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 72'nci maddesinin birinci fıkrası;

*“Tapu sicilinde değişiklik, hak sahibinin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır.”*

hükümünü içermektedir.

Yukarıda belirtilen hükümlerden görüleceği üzere cins değişikliği işlemi, tescilin değiştirilmesi kapsamında değerlendirilmelidir ki bu da bir tescil işlemidir.

Cins değişikliği işlemlerinin nasıl yapılacağı konusu, 2023/5 sayılı Genelge'nin 18'inci maddesinde talimatlandırılmıştır. Ayrıca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2021/2 sayılı “Resen Cins Değişikliği” konulu Genelgesi ile de resen cins değişikliği ve yapı aplikasyon projesine yönelik talimat oluşturulmuştur.

2021/2 sayılı Genelge;

*“Bu kapsamda yapı kullanma iznin belgesini düzenleyecek idarelerce binanın; ruhsat ve eklerine, plan ve projelerine uygun olarak yapıldığının ve herhangi bir sınır tecavüzünün bulunmadığının tespiti ile yapı kullanma izin belgesi verilmesinin sorumluluğu 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 2. ve 3. maddesi ile 3194 sayılı Kanunun 26., 28. ve 30. Maddeleri kapsamında ilgili idarelerine aittir. Bu kapsamda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğu yapı kullanma izin belgesine ve yapı aplikasyon projesine uygun tescil edilmesi ile sınırlı olduğundan ilgili idarelerin düzenledikleri belgeler yönüyle sorumlulukları doğmaması için belgelerin sıhhati hususuna ayrıca hassasiyet göstermeleri gerekmektedir.*

*Yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların, yapı kullanma izin belgesini düzenlemeye yetkili idare tarafından Mekansal Adres Kayıt Sistemine yüklenerek elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilen Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi esas alınarak kadastro müdürlüğüne herhangi bir arazi kontrolü yapılmadan tescil bildirimini düzenlenerek tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmek suretiyle başkaca bir belge aranmaksızın resen cins değişikliği işlemleri yapılır.*

*634 sayılı Kanunun Geçici 1 inci maddesine göre, Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce ilgili idarece Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi düzenlenmiş ancak Mekansal Adres Kayıt Sistemine yüklenememiş olması halinde buna ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi ilgili idarece elektronik ortamda ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilmesi gerektiği Kanun hükmü olup, buna uygun işlem yapmak yapı kullanma izin belgesi veren idarelerin sorumluluğundadır.*

*7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihi itibarıyla düzenlenmiş ancak henüz onaylanmamış Yapı Aplikasyon Projeleri dahil tüm yapı aplikasyon projeleri (Ek-1, Örnek-1)' de belirlenen*

formatı uygun olarak hazırlanacaktır. Yapı Aplikasyon Projesinin kullanılan yer kontrol noktaları koordinatları, parsel köşe noktalarına ilişkin ortometrik olarak ölçülen Parsel Zemin Kotu, yapı köşe noktalarına ilişkin ortometrik olarak ölçülen Bina Zemin Kotu ve yapıya ilişkin MEGSİS'e uyumlu CAD tabanlı haritasına ilişkin sayısal veriler içermesi gerekmektedir. Ayrıca, Ülke mevcut geoid bilgilerine göre BATI-ORTA ve DOĞU olarak sunulan TG20 Geoid Ondülasyon değerlerine göre TUSAGA-Aktif Sistemi üzerinden yapılacak GNSS ölçüleri ile belirlenen kota; Ortometrik Kot, Yapımı planlanan ya da tamamlanan binanın mimari projelerden yararlanılarak elde edilen köşe noktalarının araziye yüzeyini kestiği noktanın kota; Bina Zemin Kotu ve Bina yapılması planlanan parselin köşe noktalarının kotuna ise Parsel Zemin Kotu denilmektedir. Yapı Aplikasyon Projesinin, Kanunun yürürlük tarihinden önce hazırlanarak onaylanmış olması halinde onaylanan belgeye itibar edilir.

7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihi itibarıyla ilgili idarece Mekansal Adres Kayıt Sistemine Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi yüklendiğinde; resen cins değişikliği işlemi yapılmak üzere belgeler, Mekansal Adres Kayıt Sistemi üzerinden ilgili Kadastro Müdürlüğü'nün MEGSİS başvuru sistemine elektronik ortamda gönderilecektir. Herhangi bir aksaklığa sebebiyet vermemek için ilgili idareler tarafından sistem entegrasyonu sağlanana kadar, ilgili idarelerce bu belgeler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün sunacağı sistem üzerinden elektronik olarak ilgili Kadastro Müdürlüğü'ne gönderilecektir.

İlgililerince yapı kullanma izin belgesi ve yapı aplikasyon projesinin Kadastro Müdürlüğü'ne fiziki olarak sunulması halinde de işlem resen karşılanacaktır.

Sistem üzerinden kadastro müdürlüğü'ne resen cins değişikliği amacıyla gönderilen belgelere uygun olarak hazırlanan tescil bildirim başkaca bir belge aranmaksızın elektronik ortamda tapu müdürlüğü'ne gönderilir. Tapu Müdürlüğü'nce tescil bildirimine ve yapı kullanma izin belgesine göre tescil işlemi yapılır.

Cins değişikliği yapılmış taşınmaz kat irtifakı tesisli ise, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak başkaca bir belge aranmaksızın resen kat mülkiyetine çevrilir.

#### **Kat İrtifakı/Kat Mülkiyetine Konu Yapıların Üç Boyutlu Sayısal Modeli**

Kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde, mimari proje, mimari projelerin onay sürecinde düzenlenmiş yapı aplikasyon projesi ile kat irtifakı/kat mülkiyetine konu yapının/yapıların mimari projelerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kurumsal sayfasında yayınlanan standartlarda hazırlanmış üç boyutlu sayısal yapı modeli, tapu işlemi esnasında güvenli elektronik ortamda kadastro müdürlüğü'ne gönderilir.

Bu gönderim üzerine kadastro müdürlüğü'nce görevlendirilecek kontrol mühendisi sorumluluğunda teknik ekip tarafından üç boyutlu sayısal yapı modelinin;

Her katta bağımsız bölüm sayısı ve numaralarıyla yapıda bulunduğu konumu, yapı aplikasyon projesindeki geometrisi yönleriyle yapı aplikasyon projesine ve mimari projesine uygunluğu, 7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 19/06/2021 tarihinden önce düzenlenerek onaylanmış yapı aplikasyon projeleri hariç yapı aplikasyon projesinin (Ek-1, Örnek-1)'de belirtilen formatı uygun düzenlendiği ve onaylandığı, yapının hangi parselde kaldığı ve parsel numarası kontrol edilir. Kontrolü tamamlanan işlemler ilgili tapu müdürlüğü'ne gönderilir.

2017/6 nolu genelge hükümlerine göre; Tapu ve Kadastro Müdürlüklerince bağımsız bölümlerin brüt ve net yüzölçümleri ayrıca kontrol edilmeyecek olup, işlemlerin ne şekilde karşılanacağı ve sorumluluk yönüyle yine 2017/6 ve 2021/4 no.lu genelgelere göre işlem yapılacaktır. İşlemin tescilinden sonra tapu müdürlüğü'nün bildirim üzerine kadastro müdürlüğü'nce;

Kat irtifakı işleminde; yapı aplikasyon projesine göre parselin tescilli haritası üzerine kat irtifakına konu yapının sınırları işlenir. Üç boyutlu sayısal yapı modelinden elde edilen bina sınırları Mekansal Gayrimenkul Sistemi'ndeki (MEGSİS) parselinin üzerine tescilsiz yapı olarak işlenir.

Kat irtifakı kurulu taşınmazlarda yapının/yapıların tamamlanmasıyla cins değişikliği işleminde bu genelgenin ilgili hükümlerince işlem yapılır. Cins değişikliği işlemi tescil edildiğinde teknik arşiv ve MEGSİS'de ilgili yapılar tescilli yapı olarak işlenir.

Bu kapsamda resen cins değişikliği ve kat irtifakı tesisli yapıların kat mülkiyetine çevrilmesinde döner sermaye hizmet bedeli muafiyetine uyulur."

hükümlerini içermektedir. Bu hükümler irdelendiğinde, yukarıda da bahsettiğimiz gibi ruhsat eki proje olan yapı aplikasyon projesine göre yapının denetimi sorumluluğu yapının tamamlanmasına müteakip ilgili idaresine aittir. Bu yönüyle Kadastro Müdürlüğü'nün yapı aplikasyon projesinde yer alan yapılara dair bir arazi kontrol yetkisi de bulunmamaktadır.

2023/5 sayılı Genelge'de;

- Resen cins değişikliği işleminin, MAKİS'den temin edilen **yapı kullanma izin belgesi** ile **yapı aplikasyon projesi** esas alınarak ve **2021/2 sayılı Genelge'deki hükümlere de uyularak yapılacağı** talimatlandırılmıştır.

- Resen cins değişikliği işleminde kadastro müdürlüğünce tescil bildirimi düzenlenirken, yapı aplikasyon projesindeki parsel köşe noktaları koordinatlarıyla kadastro müdürlüğündeki parsel köşe noktaları koordinatları farklı ise kadastro müdürlüğündeki parsel köşe noktaları koordinatları, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapıya ilişkin koordinatlarda ise yapı aplikasyon projesindeki yapı köşe noktaları koordinatları esas alınır denmektedir.

Yukarıda belirtilen maddeler incelendiğinde, yapı aplikasyon projesinde gösterilen parsel köşe koordinatlarının Kadastro Müdürlüğü arşivinde yer alan parsel köşe koordinatlarından farklı olması durumu esasen **yapı aplikasyon projesinin düzeltilmesi gerektiği** sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Bu farklılığın kaynağı Kadastro Müdürlüğünce incelenmeli, farklılık yapı aplikasyon projesinin hazırlanmasından kaynaklı ise oluşturulacak bir düzeltme mevzuatı (Bu konuya aşağıda detaylı olarak değinilecektir.) ile yapı aplikasyon projesinin düzeltilmesi sağlanarak yeniden ilgili idaresince onaya müteakip tescile konu edilmeli, farklılık Kadastro Müdürlüğünün yapmış olduğu kadastro faaliyetlerinden kaynaklanmış ise gerekçesi Kadastro Müdürlüğünce raporlanarak ilgili idaresinden tekraren onay talep edilmelidir. **Oluşan bu farklılık irdelenmeden ve yapı aplikasyon projesinin kontrol sorumluluğu bulunan ilgili idaresinin bilgisi olmadan, Kadastro Müdürlüğü arşivinde bulunan koordinatlara göre tescil bildirimi düzenlenmesi telafisi mümkün olmayan maddi hataların oluşmasına sebebiyet verecektir.**

Bu hususta dikkate alınması gereken bir başka konu ise özel kanunları gereği yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesinden önce ilgili kurumların onaylarının alınması gereken durumlarda ilgili idarelerince bu onayların alınması gerekmekte olup 2023/5 sayılı Genelge ile Kadastro Müdürlüklerinin bunları sorgulaması mümkün değildir. Doğal olarak da bu konuda onay alma sorumluluğu ilgili idarelerde olup ileride telafisi mümkün olmayacak kusurlar yaratılmaksızın, konuya özen gösterilmesi gerekmektedir.

### 1.5. Yapı Aplikasyon Projesi Düzeltme Yöntemleri

Yapı aplikasyon projesi mevzuatta yer alan hükümler doğrultusunda çoklu katmanlardan oluşmaktadır.

- Mimari Vaziyet Planı
- Aplikasyon Krokisi
- İmar Durum Belgesi / İmar Planı

Yapı aplikasyon projesinin bu temel belgeler üzerinden veri/bilgi alınarak hazırlanıyor olması, yapı aplikasyon projesinin hata kavramı anlamında da bu temel verinin içeriği, alınması aşamalarında hata yapılmış olması ihtimalini doğuracaktır.

#### 1.5.1. Yapı Aplikasyon Projesi – Mimari Vaziyet Planı Arasındaki Hata İlişkisi

Yapı aplikasyon projesi hazırlanırken sorumlu serbest harita ve kadastro mühendisince mimari projede gösterilen parsel köşe noktalarının aplikasyon krokisi ile bütünleştirilerek konumlandırılması aşamasında hata yapılmışsa, aplikasyon krokisinde gösterilen parsel köşe noktalarının konumlarına itibar edilerek yapı aplikasyon projesinin revize edilmesi gerekir. Benzer biçimde mimari projede gösterilen yapı köşe noktalarının konumlandırılması aşamasında hata yapılmışsa, mimari proje vaziyet planında gösterilen yapı kütle ve köşe noktalarına itibar edilerek yapı aplikasyon projesinin revize edilmesi gerekir.

#### 1.5.2. Yapı Aplikasyon Projesi – Aplikasyon Krokisi Arasındaki Hata İlişkisi

Yapı aplikasyon projesi hazırlanırken sorumlu serbest harita ve kadastro mühendisince yapı aplikasyon projesi parsel köşe noktaları ile aplikasyon krokisinde gösterilen parsel köşe noktaları arasında hata yapılmışsa, aplikasyon krokisinde gösterilen parsel köşe noktalarının konumlarına itibar edilerek yapı aplikasyon projesinin revize edilmesi gerekir. Ancak aplikasyon krokisinde gösterilen parsel köşe noktaları ile kadastro arşivinde yer alan veriler üzerinden oluşacak parsel köşe noktaları arasında bir hata oluşmuşsa, hatalı aplikasyon krokisi üretilmiş olduğundan yapı aplikasyon projesinin parsel köşe noktalarının yeniden hesaplanan bu arşiv koordinatları doğrultusunda revize edilmesi gerekir. Bu da tüm süreçlerin baştan işletilmesi sonucunu doğuracaktır.

#### 1.5.3. Yapı Aplikasyon Projesi – İmar Durum Belgesi / İmar Planı Arasındaki Hata İlişkisi

Yapı aplikasyon projesi hazırlanırken sorumlu serbest harita ve kadastro mühendisince yapı aplikasyon projesi ile imar planı unsurları arasında hata yapılmışsa, bu durum parsel içerisindeki yapının kendisini ve koşullarını ilgilendirdiğinden yapı aplikasyon projesinin onaylı imar planı hükümleri doğrultusunda revize edilerek ilgili idaresince yeniden onaylanması gerekir. Ancak bu hatanın kadastro müdürlüğünde cins değişikliği aşamasında farkına varılması mümkün olmadığından ve cins değişikliğinin pratikte hatalı olan bu yapı aplikasyon projesine göre tescil edileceği aşikâr olduğundan, sonrasında oluşabilecek bir işlemde

(yapı ilavesi gibi) ilgili kurumunca farkına varılması mümkün olduğundan, tescil sonrası tapu arşivine girmiş olan bu belgenin ikinci işlemin tescili aşamasında düzeltilmesi gerekecektir.

## 2. Yapı Aplikasyon Projesinin İçeriği

Yapı aplikasyon projesini oluşturan temel belgelerin içeriklerinin tespiti ve bunların yapı aplikasyon projesinde kullanılması, mevzuatın öngördüğü diğer veri ve bilgilerin de eklenmesi ile yapı aplikasyon projesi hazırlanmalıdır.

Yapı aplikasyon projesinde imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabi zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının gösterilmesi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinin dördüncü fıkrasındaki tanıma, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.

Ayrıca yapı aplikasyon projesinde, aplikasyon krokisine dayanılarak vaziyet planına ve bağımsız bölüm planlarına göre yapının araziye ve katlara aplikasyonunu sağlamak üzere yürürlükteki imar planında gösterilen ve imar durum belgesinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerinin yapı projelerine göre yapı, bağımsız bölümleri, eklenti, müştemilat, teknik altyapı ve parsel köşe nokta koordinatlarının ve yer kontrol noktaları ile röper alınacak noktaların elektronik ortamda sayısal olarak bilgi sistemlerine esas koordinatlarının Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği standartlarında üretilerek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu bağlamda yapı aplikasyon projesinin mevzuat çerçevesinde bütünlüğünün sağlanması için;

- Aplikasyon krokisinden alınması gereken veriler;

Grafik veriler;

- Parsel köşe noktaları ve koordinatları
- Yer kontrol noktaları ve koordinatları
- Parsel geometrisi
- Özel İşaretleri

Grafik olmayan veriler;

- İl, ilçe, köy/mahalle, pafta no, ada no, parsel no, tapu yüz ölçümü
- Aplikasyon krokisinin fen kayıt tarihi/no
- Aplikasyon krokisini kontrol eden Mühendis (lisanslı büro) adı ve soyadı

- Mimari projeden alınması gereken veriler;

Grafik veriler;

- Yapı ve bağımsız bölüm kütleleri
- Yapıların ve bağımsız bölümlerin geometrisi
- Yapı ve bağımsız bölüm kot bilgileri
- Özel işaretleri (mimari proje gösterimleri)
- Her bir yapı için doğal gaz gösterimi (yapıdan yoldaki bağlantı noktasına kadarki izi)
- Atık su hattı gösterimi (yapıdan yoldaki bağlantı noktasına kadarki izi)
- Yağmur suyu hattı gösterimi (yapıdan yoldaki bağlantı noktasına kadarki izi)
- Telekomünikasyon hattı gösterimi (yapıdan yoldaki bağlantı noktasına kadarki izi)
- Elektrik hattı gösterimi (yapıdan yoldaki bağlantı noktasına kadarki izi)

Grafik olmayan veriler;

- Yapı, kat ve bağımsız bölüm numaraları
- Yapı yüz ölçümleri
- Bağımsız bölüm net ve brüt yüz ölçümleri (bağımsız bölüm planları ile koordineli olarak)
- Yapının emsale konu alanı ve inşaat alanı
- Kat kademe ve numarası (mimari proje kesitleri)
- Yapı numarataj bilgisi (belediye numarataj servisi)
- Kat ve kot bilgileri (mimari proje kesitleri, kademeler için kat planı kesitleri)
- Yapının doğal gaz bağlantı kutusu (mimari proje ilgili yapı kesitlerinden)
- Yapının atık su hattı (yoldaki bağlantı noktasına kadarki çapı ve malzemesi)
- Yağmur suyu hattı (yapı ve yapıdan sonraki, yoldaki bağlantı noktasına kadarki çapı ve malzemesi)
- Telekomünikasyon hattı (yapıdan sonraki, yoldaki bağlantı noktasına kadarki çapı ve malzemesi)
- Elektrik hattı (yapıdan sonraki, yoldaki bağlantı noktasına kadarki çapı ve malzemesi)

- İmar durum belgesi / imar planından alınması gereken veriler;

Grafik veriler;

- Yapı yaklaşma mesafeleri
- Her bir yapı için sıfır kotu
- Yapı ön ve yan bahçe mesafeleri
- Kat adedi
- Bina yüksekliği
- Subasman kotu

Grafik olmayan veriler;

- İmar planı onay tarihi/no
- Yol genişliği

- Kat adedi
- Taban alanı ve katsayısı (TAKS)
- Kat alanı ve katsayısı (KAKS)
- Mevzuat gereği eklenmesi gereken diğer veriler;
- Grafik veriler;
  - Parsel cephesi ve derinliği
  - Yol cephesi
  - Bina cephe hattı ve uzunluğu
  - Bina derinliği
  - Çıkmalar, eklentiler, müstemilat
  - Kademe hattı
  - Kırmızı kot
  - Siyah kot
  - Tabii zemin
  - Tesviye edilmiş zemin
  - Kat yüksekliği
  - Bağımsız bölüm sınırları
  - Ortak alanlar
  - İmar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgiler
  - Tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kot bilgileri
  - Yapı röper ölçüleri
  - Temiz su hatları
  - Atık su hatları
  - Telekomünikasyon hatları
  - Elektrik ve aydınlatma hatları
  - Sulama ve drenaj hatları
  - Doğal gaz hatları
  - Yağmur suyu hatları
  - Diğer teknik altyapı hatları
  - İrtifak hakları
- Grafik olmayan veriler;
  - Yapı kodu, dış kapı no ve inşaat alanı
  - Yapı nizamı
  - Eklenti brüt ve net alanları
  - Lejant

bu katmanlardan alınacak verilerle yapı aplikasyon projesinin grafik ve sözel içeriği oluşturulmalıdır.

Yukarıda belirtilen içerik bilgilerinin coğrafi olarak gösterimlerine dair standartların ve gösterim geometrilerinin ortak bir harita dili öngörüsü ile sözel ve sayısal şekilde belirlenmesi gerekmektedir. Bu noktada Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'nde tanımlanmış gösterimler kullanılacak olup eksik olduğu düşünülen gösterimler için geliştirmeler tasarlanacaktır.

Yapı aplikasyon projesinin hazırlanması aşamasında ölçme yöntem ve teknikleri, parsel ve bağımsız bölüm hesap bilgileri, yanılma sınırları ile diğer plan gösterimlerinin belirtilmesi ve standart bir biçimde kurgulanması gerekmektedir.

### 3. Yapı Aplikasyon Projesinin Hazırlanması ve Uygulaması Süreci

Yapı aplikasyon projesinin hazırlanmasına yönelik olarak aşağıda alt başlıklar ile ele alacağımız konularla ilgili ayrıca iş akışı şeması da oluşturulmuştur. (Bu kitapçığım ekinde yer almaktadır)

#### 3.1. Sözleşme Yapılması ve Sözleşme Bilgileri

Sözleşme, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 1'inci maddesi uyarınca tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamaları ile kurulan hukuki bir işlemdir.

Serbest harita ve kadastro mühendisi ile işveren arasında yapılması gereken sözleşmeye dair Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Meslekî Faaliyet Denetimi ve Ücret Yönetmeliği'nin 19'uncu maddesinin birinci fıkrası "SHKM, işveren ile Tip Sözleşmeyi yapmak ve tip sözleşmeyi işe başlamadan işin bulunduğu yer temsilciliğine onaylatmak zorundadır..." hükmünü, ikinci fıkrası "İçerikleri HKMO Yönetim Kurulunca belirlenen TİP sözleşmelerin ve eki belgelerin kullanılması zorunludur." hükmünü ve üçüncü fıkrası "Hizmeti verecek SHKM'nin meslek mensubu olması, mesleğini serbest olarak icra yetkisi bulunması, meslekten süresiz men edilme, disiplin cezası gibi sebeplerle herhangi bir kısıtlılığının bulunmaması halinde SHKM'ye Tip Sözleşme verilerek, bu sözleşmelerin kaydı Oda tarafından tutulur." hükmünü içermektedir.

Ayrıca aynı Yönetmelik'in 14'üncü maddesindeki "Üretilen hizmetle ilgili vergi mevzuatından kaynaklanan her türlü sorumluluk ve yükümlülük sözleşmenin taraflarına aittir." hüküm gereği vergi mevzuatı sorumluluğu sözleşme taraflarına yüklenmiştir.

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 3'üncü maddesi gereği sözleşmeyi imzalayan serbest harita ve kadastro mühendisi, damga vergisi mükellefidir. Kanun'un 6'ncı maddesindeki "Bir kağıtta birbirinden tamamen ayrı birden fazla akit ve işlem bulunduğu takdirde bunların herbirinden ayrı ayrı vergi alınır. Bir kağıtta toplanan akit ve işlemler

birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde Damga Vergisi, en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınır..." hükmü gereğince sözleşme konusu, birden fazla mühendislik hizmetini kapsıyor ve ücret tarifesine göre ayrı ayrı ücret tahakkuku yapılıyor ise damga vergilerinin de ayrı ayrı ödenmesi gerekmektedir. Mühendislik hizmeti paket bir işlem olarak tanımlanmış ancak yine de birden fazla iş kalemini içeriyor ise bu sefer de en yüksek damga vergisinin ödenmesi gerekmektedir.

Sözleşmenin geçersizliğine yönelik olarak temel ilkeler olan yokluk, kesin hükümsüzlük (butlan) ve iptal edilebilirlik ilkelerinin üyelerimizce bilinmesi faydalı olacaktır.

Ayrıca hukukumuzda yer alan eser hakkı kavramının yapı aplikasyon projesinde de uygulanabilirliğinin olması gerektiği değerlendirilmekte olup eser sözleşmesi, iş sahibinin ödemeyi borçlandığı bir bedel karşılığında yüklenicinin bir eseri meydana getirip teslim etmeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmaktadır. Maddi varlığa sahip olan şeyler (bina, araba, yol, köprü yapılması, elbise dikilmesi vb.) ile maddi varlığa sahip olmamakla (gayri maddi) birlikte maddi bir şey içinde veya üzerinde kendini devamlı olarak gösteren şeyler (inşaat plan ve proje çizimi, film senaryosu yazımı, tablo yapma, resim çekme, beste yapma) de eser sayılır.

### 3.2. Bilgi ve Belge Temini

Aplikasyon krokisi, taşınmazın ilgilisi tarafından sözleşme aşamasında serbest harita ve kadastro mühendisine teslim edilmelidir.

Aplikasyon krokisinin düzenlenme tarihi itibarıyla eski tarihli olması durumunda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2023/5 sayılı Genelge'sinin 17'nci maddesinin on altıncı fıkrasındaki "Aplikasyon işlemi sonucunda aplikasyon krokisi verilmiş parsel için daha sonra aplikasyon krokisinin talep edilmesi halinde; parselde teknik düzeltme veya değişiklik işlemi yapılmamış ise dosyadaki örneğinin bir sureti tasdik edilerek ilgisine verilir. Bu işlem için belge ücreti alınır. Aksi halde parselde yeniden aplikasyon talebinde bulunulması istenir." hükmü gereğince yeni tarihli tasdikli suret talebinde bulunulmalıdır.

Serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından **arazinin mevcut durumunu tespit etmek amacıyla**, arazi yüzeyinin mevcut kotları belirlenerek yapılacak yapının konum ve hafriyat bilgilerinin mimari projeye altlık olması için **plankotesinin yapılması gerekir**.

Serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından parselin ilgili idaresinde onaylı halihazır haritası üzerinden ilgili kısmının alınması gerekir. Serbest harita ve

kadastro mühendisi, onaylı halihazır durum ile ürettiği plankote arasındaki farklılıkları tespit etmeli ve nedenlerini araştırmalıdır.

Serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından plankote ve halihazır durum krokisi marifetiyle **ortalama kot (yapı köşe kotları) / subasman kotu bilgilerinin tespit edilmesi gerekir**.

Serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından aplikasyon krokisinde gösterilen mülkiyet noktaları bağlamında düzenlenmiş olan plankote ve ilgili idaresinden alınan onaylı halihazır durum krokisi, mimari projenin hazırlanması için mimara teslim edilmelidir. Proje müellifi mimar tarafından hazırlanan mimari proje ve mimari vaziyet planı ön onay için ilgili idaresine teslim edilerek ön onayın alınması gerekir. Ön onayın alınmasına müteakip **mimari vaziyet planı ilgisince serbest harita ve kadastro mühendisine teslim edilerek yapı aplikasyon projesinin hazırlanması süreci başlatılır**.

### 3.3. Yapı Aplikasyon Projesinin Hazırlanması

- Yapı aplikasyon projesinin modern bir şekilde diğer mühendislik projeleri arasında yerini alması için serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından her bir yapı aplikasyon projesine dair **Yapı Aplikasyon Projesi Kapağı** (Bu raporun Ek-1'inde yer almaktadır) **hazırlanır** ve bu kapak ile birlikte **aplikasyon krokisi ve ön onaylı mimari vaziyet planından alınacak bilgiler doğrultusunda** içeriği raporumuzda belirlenen ve yapı ruhsatına esas olacak ve/veya resen cins değişikliği işleminin altlığı olacak **yapı aplikasyon projesi**, bütünü olan diğer plan ve kroki ile Tapu Plânları Tüzüğü'ne göre hazırlanan vaziyet planı ve bağımsız bölüm planını içerecek şekilde **bir bütün olarak rulo şeklinde üretilir** (Bu raporun Ek-2'sinde yer almaktadır).
- Serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından **aplikasyon krokisi ve ön onaylı mimari vaziyet planından alınacak bilgiler doğrultusunda** içeriği raporumuzda belirlenen **yapı aplikasyon planı** (Bu raporun Ek-3'ünde yer almaktadır) ve **yapı aplikasyon krokisi** (Bu raporun Ek-4'ünde yer almaktadır) **hazırlanır**.
- Serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından **Tapu Plânları Tüzüğü'ne göre hazırlanan** ve içeriği raporumuzda belirlenen **vaziyet planı** (Bu raporun Ek-5'inde yer almaktadır) **hazırlanır**.
- Serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından **Tapu Plânları Tüzüğü'ne göre hazırlanan** içeriği raporumuzda belirlenen **bağımsız bölüm planı** (Bu raporun Ek-6'sında yer almaktadır) **hazırlanır**.

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından standartları ortaya konan ‘.gml’ dosya formatındaki **3B (üç boyutlu) yapı modeli hazırlanır.**

Ruhsat eki projelerin tamamlanmasına müteakip yapılacak başvuru sonucu, ilgili idaresince yapılan kontrollerin uygun görülmesi hâlinde **yapı ruhsatı alınır.**

Yapı ruhsatı alındıktan sonra **iş yeri teslimi ile birlikte yapı aplikasyon projesi uygulaması**, yapı köşe noktalarının her kat seviyesindeki **aplikasyon hizmetleri ile başlar.**

Yapı aplikasyon projesi ve fenni mesuliyet kapsamında yapılan hizmetler tamamlandığında **kontrol sonuç raporu** ile birlikte ilgili idareye başvurulur.

#### 4. 3B (Üç Boyutlu) Sayısal Yapı Modeli

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2021/4 sayılı “Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti” konulu Genelge’si ile birlikte kat irtifakı kurulması ve 19 Haziran 2021 tarihli ve 31516 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11’inci maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun Geçici 1’inci maddesinde yapılan değişikliğin yürürlük tarihi olan 19.06.2021 tarihinden önce yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapıların mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrildiği işlemler hariç olmak üzere kat mülkiyeti kurulması işlemleri öncesinde, ülke koordinat sisteminde, ‘.gml’ formatında ve <https://cbs.tkgm.gov.tr/3d/html/giris.html> adresinde yayımlanan standartlara göre hazırlanacak olan mülkiyet haritası niteliğindeki üç boyutlu yapı modellerinin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlemeye yetkili idarelerce güvenli elektronik ortamda ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2021/2 sayılı Genelgesi;

*“Kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde, mimari proje, mimari projelerin onay sürecinde düzenlenmiş yapı aplikasyon projesi ile kat irtifakı/kat mülkiyetine konu yapının/yapıların mimari projelerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kurumsal sayfasında yayımlanan standartlarda hazırlanmış üç boyutlu sayısal yapı modeli, tapu işlemi esnasında güvenli elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilir.*

*Bu gönderim üzerine kadastro müdürlüğüne görevlendirilecek kontrol mühendisi sorumluluğunda teknik ekip tarafından üç boyutlu sayısal yapı modelinin;*

*Her katta bağımsız bölüm sayısı ve numaralarıyla yapıda bulunduğu konumu, yapı aplikasyon projesindeki geometrisi yönleriyle yapı aplikasyon projesine ve mimari projesine uygunluğu, 7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 19/06/2021 tarihinden önce düzenlenerek onaylanmış yapı aplikasyon projeleri hariç yapı aplikasyon projesinin (Ek-1,*

*Örnek-1)’de belirtilen formata uygun düzenlendiği ve onaylandığı, yapının hangi parselde kaldığı ve parsel numarası kontrol edilir. Kontrolü tamamlanan işlemler ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.*

*2017/6 nolu genelge hükümlerine göre; Tapu ve Kadastro Müdürlüklerince bağımsız bölümlerin brüt ve net yüzölçümleri ayrıca kontrol edilmeyecek olup, işlemlerin ne şekilde karşılanacağı ve sorumluluk yönüyle yine 2017/6 ve 2021/4 no.lu genelgelere göre işlem yapılacaktır. İşlemin tescilinden sonra tapu müdürlüğü’nün bildirimini üzerine kadastro müdürlüğüne;*

*Kat irtifakı işleminde; yapı aplikasyon projesine göre parselin tescilli haritası üzerine kat irtifakına konu yapının sınırları işlenir. Üç boyutlu sayısal yapı modelinden elde edilen bina sınırları Mekansal Gayrimenkul Sistemi’ndeki (MEGSİS) parselinin üzerine tescilsiz yapı olarak işlenir.*

*Kat irtifakı kurulu taşınmazlarda yapının/yapıların tamamlanmasıyla cins değişikliği işleminde bu genelgenin ilgili hükümlerince işlem yapılır. Cins değişikliği işlemi tescil edildiğinde teknik arşiv ve MEGSİS’de ilgili yapılar tescilli yapı olarak işlenir.”*

hükmünü içermektedir.

2021/2 sayılı Genelge’de güvenli elektronik ortamda ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilen 3B Yapı Modelinin görevlendirilecek kontrol mühendisi sorumluluğundaki teknik ekip tarafından yapılacağı, yapılan kontroller sonrası işlem için ilgili tapu müdürlüğüne gönderileceği, kat irtifakı kurulması işleminde yapı aplikasyon projesine göre parselin tescilli kadastro haritası üzerine modeli hazırlanan kat irtifakına konu yapının sınırlarının işleneceği, 3B Yapı Modelinden elde edilen bina sınırlarının Mekânsal Gayrimenkul Sistemi’ndeki parselinin üzerine tescilsiz yapı olarak işleneceği ve cins değişikliği işleminin tescilinden sonra bu yapıların tescilli yapı olarak işleneceği belirtilmektedir.

Medeni hukuk alt dalı olan ve kişilerin eşya üzerindeki haklarını düzenleyen eşya hukukunda belirtildiği üzere aynı hak, kişilere taşınır veya taşınmaz üzerinde doğrudan doğruya egemenlik yetkisi veren ve bu nedenle herkese karşı ileri sürülebilen haklardır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 35’inci maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkı sınırsız aynı haklardan olup irtifak hakkı ise sınırlı aynı haklardır ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 1021’inci ve 1022’nci maddeleri ile aynı hakların tapu sicilinin ana unsurlarından olan kütüğe tescil ile doğacağı, sınırlarının tescile göre belirleneceği, kurulması kanunen tescile tabi olanların tescil edilmedikçe

varlık kazanamayacağı, içeriğinin tescilin sınırları içinde, dayandığı belgelere göre belirleneceği hüküm altına alınmıştır.

Tapu sicili işlemleri ile ilgili usul ve esasları kapsayan mevzuat, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nu ve bu Kanun'a dayanılarak hazırlanan 22 Temmuz 2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü ile düzenlenmiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 997'nci maddesinde *"Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur. Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile plânlardan oluşur..."* şeklinde kayıt altına alınan hüküm ile tapu sicilinin ana unsurları belirtilmiş olup 998'inci maddesinde de sicile taşınmaz olarak kaydedilmesi gereken unsurlar, arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler olarak belirtilmiştir. Tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilmesi gereken bu unsurlar aynı Kanun'un 704'üncü maddesi gereğince taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturur.

Ayrıca, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705'inci maddesinde *"Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur..."* şeklinde kayıt altına alınan hüküm ile taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tapu siciline tescil ile olacağı düzenlenmiş ve 719'uncu maddesinde de bu mülkiyet sınırlarının tapu planlarıyla belirleneceği kayıt altına alınmıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1001'inci maddesi gereğince, tapu sicilinin ana unsurlarından olan kat mülkiyeti kütüğüne mülkiyete konu bağımsız bölümlerin kaydedileceği ve özel kanun hükümleri saklı kalmak üzere yapılacak işlemler hakkında tapu kütüğüne ilişkin hükümlere uyulacağı belirtilmiş olup 1003'üncü maddesi ile bir taşınmazın belirlenmesi ve kütüğe kaydedilmesinde resmî bir ölçüme dayanan planın esas alınacağı kayıt altına alınmıştır.

Bununla birlikte, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3'üncü maddesinde kat mülkiyetinin arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet çeşidi olduğu ve kat irtifakının ise arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olduğu belirtilmiş olup Kanun'un 10'uncu maddesi ile kat irtifakının ve kat mülkiyetinin tapu siciline tescil ile doğacağı kayıt altına alınmıştır.

Bu doğrultuda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 11'inci maddesinde, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yukarıda anılan hükümlerine paralel olarak kat irtifakının ve kat mülkiyetinin tapu sicilinin ana unsurlarından olan kat mülkiyeti kütüğüne tecil olacağı hükmüne yer verilmiştir.

Anılan hususlar birlikte değerlendirildiğinde, bir kişinin taşınmaz üzerinde sahip olacağı aynı hakkın taşınmaz üzerindeki hakları gösteren tapu sicilinin ana unsurlarından olan kütüğe tescil ile doğacağı, kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilecek aynı haklar olduğu, tescil için resmî bir ölçüme dayanan tapu planının esas alınacağı, taşınmazın sınırlarının bu tapu planlarıyla belirleneceği açıktır ve tüm bunlar mülkiyet hakkının unsurlarını oluşturmaktadır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun, taşınmazların kütüğe tescili ve sınırlarının belirlenmesinde esas alınmasını öngördüğü tapu planlarının yapımına ve üzerindeki değişikliklerin izlenmesine ilişkin usul ve esasları kapsayan mevzuat 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na dayanılarak hazırlanan 28 Temmuz 2008 tarihli ve 2008/14001 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yayımlanan Tapu Plânları Tüzüğü ile düzenlenmiş olup Tüzük'ün 3'üncü maddesinde bağımsız bölüm planı *"Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projesini ifade eder."* şeklinde, mühendis *"Harita ve kadastro, harita, jeodezi ve fotogrametri mühendisi veya yüksek mühendisini ifa eder."* şeklinde, resmî ölçüm *"Tapu ve kadastro mevzuatı ile ölçü tekniğine uygun ve kontrollü olarak üretilen, kadastro müdürlüğünce onanarak tescile esas olan ölçü ve belgeleri ifade eder."* şeklinde, sayısal değer *"Resmî ölçüme göre üretilen, zemine ve tapu plânı tekniğine uygun, tapu ve kadastro mevzuatına göre kesinleşmiş; parselin köşe noktaları, sınırları ve varsa yapı ve teknik altyapı ile detay noktalarına ilişkin koordinat ve diğer sayısal bilgilerini ifade eder."* şeklinde ve vaziyet planı *"Parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik alt yapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim plânındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde, teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen, kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plânı ifa eder."* şeklinde tanımlanmıştır.

Tapu Plânları Tüzüğü'nün 4'üncü maddesinde tapu planlarının tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve irtifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını ve belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmî ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen kadastro, kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen, ilgili idarelerce yapılan veya yaptırılan harita ve planlar ile diğer harita ve planlar olduğu; 5'inci maddesinde planların arazi üzerindeki parsel sınırlarını, bu parsel içindeki yapı ve eklentileri ile tesislerin zemindeki konumlarını doğru gösterecek şekilde teknik yöntemine uygun resmî ölçüme dayalı olarak yapılacağı ve ilgili mevzuatı uyarınca yetkili kılınan kişi ve kuruluşlarca düzenlenerek kadastro müdürlüğünün kontrol ve tasdikinden sonra tapu sicilinde tescile konu olacağı; 6'ncı maddesinde Tüzük kapsamındaki planların yapım, kontrol, aplikasyon, sayısallaştırma ve hataların düzeltilmesi işlerinin teknik sorumluluğunun mühendis tarafından

üstlenileceği ve 8'inci maddesinde planların teknik yöntemine uygun olarak elde edilen sayısal değerlere göre çizileceği belirtilmiştir.

Bu bağlamda değerlendirildiğinde tapu planları ve projeleri; mülkiyete esas olan parsel ve yapı sınırlarını, köşe noktalarını, varsa detay noktalarını ve bu sınır ve noktaların ilgili mevzuata göre ülke koordinat sisteminde üretilen koordinat bilgileri gibi teknik hususları gösterecek şekilde kanuni yetkiyi haiz harita ve kadastro mühendislerince hazırlanan ve ilgili kadastro birimimizin kontrol ve tasdikinden sonra tapu sicilinde tescile konu olan sayısal ve çizgisel haritalardır.

Sonuç olarak **3B Yapı Modelleri**; içerik itibarıyla hazırlandığı yapının bulunduğu parsel üzerindeki sınırlarını, yapının her bir bağımsız bölümünü ve sınırlarını, yapının eklentilerini, detaylarını ve bunların sınırlarını, yapının bulunduğu parselin sınırlarını, bu sınırların köşe noktalarını ve bu noktaların ülke koordinat sistemindeki ölçme değerlerini ve köşe noktalarının yapının temelden gabariye kadar ortometrik yükseklik ölçme değerlerini içeren, bu sınırları ve köşe koordinatları serbest harita ve kadastro mühendislerince hazırlanan yapı aplikasyon projesinden referans alınarak üretilen, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması işlemlerine esas proje olan, bu işlemler sırasında içerdiği ülke koordinat sistemindeki yapı köşe noktaları kadastro haritası üzerine işlenen ve içerdiği her bir koordinatlı bağımsız bölümü ilgili kat mülkiyeti kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmek suretiyle tescil edilen, tescil ile birlikte mülkiyete esas bir nitelik kazanan, **Tapu Plânları Tüzüğü'nde belirtilen vaziyet ve bağımsız bölüm planları ile yapı aplikasyon projesinin bir bütünü olan, resmî bir ölçüme dayanan ve serbest harita ve kadastro mühendislerince üretilen tapu planı niteliğindeki tescile konu sayısal ve çizgisel haritalardır.**

## 5. Yapı Aplikasyon Projesi Raporlamaları

Yapı aplikasyon proje dosyası içeriğinde bulunması öngörülen **açıklama raporu** (*Bu raporun Ek-7'sinde yer almaktadır*), yapılan proje bütünüün anlatıldığı ve tüm plan ve krokilerin bilgilerini kapsar nitelikte bir rapordur.

## 6. Öneriler ve Sonuç

### 6.1. Öneriler

Proje müellifi serbest harita ve kadastro mühendisinin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için yapı aplikasyon projesi ile ilgili görüş ve önerilerimizi;

- ❖ Yapı aplikasyon projesinin mimari proje eki olmadığı, ruhsat eki müstakil bir proje olduğu,

- ❖ Yapı aplikasyon projesinin tapu planı niteliğinde olduğu,
- ❖ Yapı aplikasyon projesinin yapı aplikasyon planı, yapı aplikasyon krokisi, vaziyet planı, bağımsız bölüm planı, açıklama raporu ve 3B (üç boyutlu) Yapı Modeli ile bir bütün olduğu,
- ❖ 3B (üç boyutlu) Yapı Modelinin tapu planı niteliğinde olduğu,
- ❖ 3B (üç boyutlu) Yapı Modelinin standartlarının ve uygulamaya ilişkin mevzuatın Odamız ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülecek ortak bir çalışmayla belirlenebileceği, bu raporda tanımlanan yapı aplikasyon projesi içeriğinin böyle bir veri modeli için temel oluşturduğu,
- ❖ Uluslararası örnekler, kat mülkiyetinin tesisinde mimari proje yerine serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından hazırlanan planların esas alındığını gösteriyor. Bu doğrultuda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda mimari proje yerine yapı aplikasyon projesinin ve 3B (üç boyutlu) Yapı Modelinin esas alınması yönünde bir değişiklik yapılması önerilebileceği,
- ❖ Genelgeler ile düzenlenen 3B (üç boyutlu) Yapı Modeline ilişkin esasların ulusal mevzuatta da gerekli şekilde yerini alması için mevzuat düzenlemelerinin yapılması,
- ❖ Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre cins değişikliği gerektiren yapıların cins değişikliğinin, işlemler sırasında gerekli olan belge ve projeler arasında yer alan yapı aplikasyon projesinin üretilmemiş olması nedeni ile yapılamayacağı ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda yapı aplikasyon projesi hazırlanması konusunda Plansız Alanlar Yönetmeliği'nde de değişiklikler yapılması gerektiği,

şeklinde sıralayabiliriz.

### 6.2. Sonuç

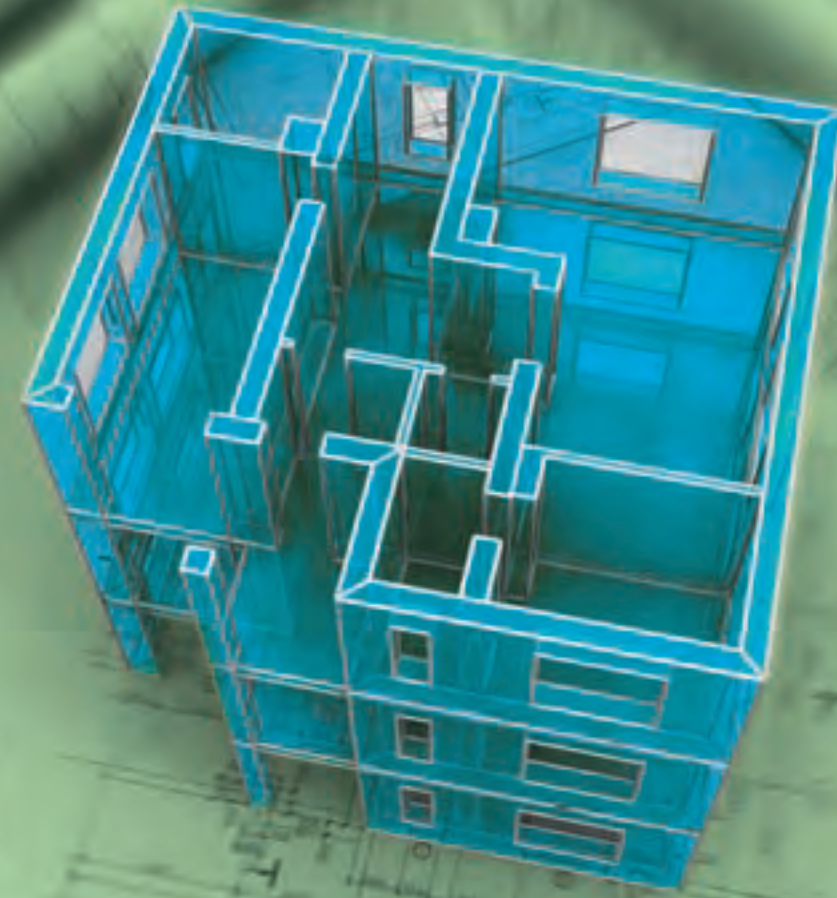
**Yapı aplikasyon projesi**, parsel ait aplikasyon krokisi ve mimari vaziyet planına göre yapının araziye; bağımsız bölümler, ortak yerler ve eklentilerin araziye ve katlara aplikasyonunu sağlamak üzere, yapı yaklaşma mesafelerini, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgileri, bina derinliğini, çıkma izdüşümlerini, tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotları, bina ve bağımsız bölüm yapı yükseklik ve kotlarını, yapı, bağımsız bölümler, eklentiler, müstemilat, teknik altyapı tesisleri, parsel köşe noktaları, röper noktaları ve yer kontrol noktalarının ülke koordinat sistemindeki koordinat ve yükseklikleri, bina ve bağımsız bölümlerin düşey görünümleri ile numarataj bilgilerini içeren, Tapu

Plânları Tüzüğü'ne göre hazırlanan vaziyet planı, bağımsız bölüm planı ve 3B Yapı Modeli, yapı aplikasyon planı, yapı aplikasyon krokisi ve açıklama raporu ile bir bütün olan, Tapu Plânları Tüzüğü, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği hükümlerine uygun biçimde hazırlanan, **tapu planı niteliğindeki yapı projesini ifade eder.**

19 Haziran 2021 tarihli ve 31516 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11'inci maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10'uncu maddesinde yapılan değişiklik ile **meslek disiplinimize yeni bir bakış açısı kazandıran yapı aplikasyon projesi**, içerdiği plan, kroki ve belgeler ile yapının tasarıdan imalata, imalattan yapı kullanma izin belgesine kadar olan tüm süreçlerinde ve sonrasında cins değişikliği işleminde kullanılacak bir proje bütünü olup yapının olması gereken konum ve kotta ruhsat eki belgelerine uygun bir biçimde üretilip üretilmediğinin denetlenmesinde önemli bir rol üstlenmektedir.

Yapı, tasarı ve imalat süreçleri sonrasında bir mülkiyet hakkının konusu haline geleceğine göre oluşacak bu mülkiyet kavramının projenin başından itibaren öngörülerek gerekli hassasiyette teknik çalışmaların yürütülmesi konusunda konut ve yapı sektörüne önemli katkılar sağlayacağı açıktır.

Bu Raporun ve eklerinin meslek disiplinimizce doğru yöntem ve ilkeler ile uygulanması, yapı imalat ve mülkiyet süreçlerinin de doğru işletilmesi sonucunu doğuracaktır.



## Bölüm 2

### Fenni Mesuliyet

## Giriş

Yapı aplikasyon projesinin ve uygulamasının denetiminde yaşanan sorunların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nde yapılacak düzenlenmelerle aşılabileceği gözlemlenmiş olup gelen görüş ve öneriler doğrultusunda mevzuatta açıkça belirtilmeyen hususlara açıklık getirmek ve ilgili mevzuatta yapılması gereken değişikliklerin ortaya konulması amaçlanmıştır.

Yapı Aplikasyon Projesinin Denetimi konusu,

- Yapı Aplikasyon Projesinin Fenni Mesuliyetinin Üstlenilmesi
- Yapı Aplikasyon Projesi Proje Denetimi
- Yapı Aplikasyon Projesi Uygulama Denetimi
- Yapı Aplikasyon Projesi Kontrol Raporu

başlıkları altında incelenerek, Öneriler ve Sonuç bölümünde detayları ile birlikte kapsamlı bir çerçevede ele alacağımız Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nde yapılması gereken değişiklik önerileri sıralanmıştır.

### 1. Yapı Aplikasyon Projesinin Fenni Mesuliyetinin Üstlenilmesi

Yapı aplikasyon projesinin ve uygulanmasının denetiminin harita mühendislerinin yetki ve sorumluluğunda olduğu açık olmakla birlikte söz konusu projenin ve uygulamasının fenni mesuliyetinin yapı denetim kuruluşunun bünyesinde çalışan harita mühendisi tarafından mı yoksa yapı denetim kuruluşunun hizmet satın alacağı Odamıza tescilli bürosu veya şirketi bulunan serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından mı yapılacağı konusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile görüş ayrılığı yaşanmaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, yapı aplikasyon projesinin fenni mesuliyetinin hem yapı denetim kuruluşunun bünyesinde çalışan harita mühendisi tarafından hem de yapı denetim kuruluşunun hizmet satın alacağı Odamıza tescilli bürosu veya şirketi bulunan serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından üstlenilebileceği görüşündedir. Ancak aşağıda ilgili mevzuat hükümleriyle açıkça ortaya konulacağı üzere **yapı aplikasyon projesinin ve uygulamasının fenni mesuliyetinin yapı denetim kuruluşunun bünyesinde çalışan harita mühendisi tarafından üstlenilmesine olanak bulunmamaktadır.**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun;

- 28'inci maddesinin ikinci fıkrasında “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.”

- 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. Yapıların, mimari, statik ve hertürlü 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.”

denilmektedir.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’un;

- 1’inci maddesinin üçüncü fıkrasının (ı) bendinde; yapı denetim kuruluşunun, bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişiyi ifade ettiği,
- 2’nci maddesinin ikinci fıkrasında; yapı denetim kuruluşunun, denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları istihdam edeceği,
- 3’üncü maddesinin birinci fıkrasında; yapı denetim kuruluşunun, bu Kanun’un uygulanmasında imar mevzuatı uyarınca öngörülen fenni mesuliyeti ilgili idareye karşı üstleneceği,
- 9’uncu maddesinin beşinci fıkrasında; yapı denetim kuruluşu ile denetçi mimar ve mühendislerinin, eylem ve işlemlerinden 3194 sayılı İmar Kanunu’nun fenni mesul için öngörülen hükümlerine tabi olacağı,
- 12’nci maddesinin birinci fıkrasında; bu Kanun’da hüküm bulunmayan hâllerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerinin uygulanacağı

açık bir şekilde belirtilmektedir.

4708 sayılı Kanun’a dayanılarak hazırlanan ve 05 Şubat 2008 tarihli ve 26778 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’nin 6’ncı maddesinde denetçi ve yardımcı kontrol elemanının görev ve sorumlulukları tanımlanmış, 16’nci maddesinin birinci fıkrasında yapı denetim kuruluşunun asgari istihdam edeceği denetçiler sayma suretiyle belirtilmiş, 14’üncü maddesinde yapı denetim kuruluşunun denetimini üstlendiği proje ve yapım işlerinde, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri ile belirlenmiş görevlerini denetçi mimar ve denetçi mühendisler eliyle yürüteceği, denetçi mimar ve denetçi mühendis olarak görev yapabilmek için ilgililerin Merkez Yapı Denetim Komisyonuna başvurarak ek-17’de gösterilen form-15’e uygun denetçi belgesi almalarının zorunlu olduğu ve denetçi

belgesinin mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi ve elektrik mühendisine verileceği belirtilmiştir.

Ayrıca aynı Yönetmelik’in 15’inci maddesinde yapı denetim kuruluşunda görev alacak teknik personelin unvanlarına göre denetim yetkisi sınırları ve görevleri tanımlanmıştır. Anılan maddede proje ve uygulama denetçisi mimar, proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendisi, uygulama denetçisi inşaat mühendisi, proje ve uygulama denetçisi makine mühendisi, proje ve uygulama denetçisi elektrik mühendisi ile yardımcı kontrol elemanı mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi, teknik öğretmen (inşaat, makine, elektrik), tekniker (inşaat, makine, elektrik, yapı denetimi) ve teknisyenin (inşaat, makine, elektrik) denetim yetki sınırları ve görevleri açık bir şekilde belirtilmektedir.

Yukarıda belirtilen kanun ve yönetmelik maddeleri incelendiğinde görüleceği üzere, denetçi belgesi alacaklar arasında harita mühendislerine yer verilmemiştir. Harita mühendisleri denetçi belgesi alamadığından ve yapı denetim kuruluşunun proje ve yapım işlerinde 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği hükümleri ile belirlenmiş görevlerini denetçi mimar ve denetçi mühendisler eliyle yürüteceği açık olduğundan, **yapı denetim kuruluşunun bünyesinde çalıştıracağı harita mühendisine yapı aplikasyon projesi ve uygulamasının denetimini yaptırması imar ve yapı denetimi mevzuatı açısından olanaklı değildir.**

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, yapı denetim kuruluşunun bünyesinde çalıştırdığı harita mühendisine yapı aplikasyon projesi ve uygulamasının fenni mesuliyetini üstlendirebileceği görüşünü, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’nin 5’inci maddesinin dördüncü fıkrasının (b) bendindeki “*Bünyesinde konu ile ilgili teknik eleman bulunmayan hâllerde, hizmet satın almak suretiyle teknik eleman görevlendirerek, arsanın köşe noktalarının ilgili idare nezaretinde tespit ettirilmesini ve yapının, vaziyet planına uygun biçimde arsaya aplane edilmesini sağlar.*” hükmüne dayandırmaktadır. Anılan hüküm Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’nin yukarıda alıntılanan 6, 14, 15 ve 16’nci maddeleriyle birlikte değerlendirildiğinde, **yapı denetim kuruluşunun bünyesinde teknik eleman olarak harita mühendisi istihdam edebileceğine ve denetçi olarak görevlendirebileceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır.**

4708 sayılı Kanun’un 12’nci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen, bu Kanun’da hüküm bulunmayan hâllerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerinin uygulanacağı hükmü özelinde yukarıda belirtilen kanun ve yönetmelik maddeleri incelendiğinde görüleceği üzere, **yapı aplikasyon projesi ve**

**uygulamasının fenni mesuliyetinin üstlenilmesi konusunun imar mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.**

3194 sayılı İmar Kanunu'na dayanılarak hazırlanan ve 03 Temmuz 2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin;

- 57'nci maddesinin on sekizinci fıkrasında *"Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırmaları gerekir."*
- 68'inci maddesinin onuncu fıkrasında *"Fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların alanına ilişkin kayıtlar, bu kişilerin büro tescillerinin yapıldığı ilde yer alan Bakanlık taşra teşkilatı tarafından tutulur. İlgili idareler bu kişilerce denetimi üstlenilen yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bir örneğini düzenlendiği tarihten itibaren en geç 6 iş günü içinde bu kişilerin kaydının bulunduğu ilin Bakanlık taşra teşkilatına gönderir."*

denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin alıntılanan 57'nci maddesinin on sekizinci fıkrasında görüleceği üzere, yapım işlerine ilişkin fenni mesuliyetlerin mimar ve mühendisler eliyle yürütülmesi gerekmekte olup fenni mesuliyet üstlenecek mimar ve mühendislerin de ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro ve şirketlerinin tescillerini de yaptırmaları gerekmektedir. Ayrıca 68'inci maddesinin onuncu fıkrasıyla da fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların alanına ilişkin kayıtların, bu kişilerin büro tescillerinin yapıldığı ilde yer alan Bakanlık taşra teşkilatı tarafından tutulacağı hükmü getirilmiştir.

Bununla birlikte, Anayasa'nın 135'inci maddesi ile 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca kurulan ve kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşu olan Odamızca hazırlanarak 11 Mart 2006 tarihli ve 26105 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Serbest Mühendislik Müşavirlik Büroları Tescil Yönetmeliği'nde serbest harita ve kadastro mühendislik müşavirlik hizmeti yapmaya yetkili olan kişi ve kuruluşların mesleki etkinliklerini sürdürme koşul ve kuralları belirlenmiştir. Anılan Odamız Yönetmeliği'nde serbest harita ve kadastro mühendislik müşavirlik hizmetlerinin (SHKMMH) yalnızca serbest harita ve kadastro mühendisinin (SHKM) yapmaya yetkili olduğu hizmetleri ifade ettiği, serbest harita ve kadastro mühendislik müşavirlik bürolarının (SHKMMB) ise SHKMMH yapmak üzere Odamıza kayıt ve tescil yaptıran büro, şirket, adi ortaklık gibi statüdeki vergiye tâbi kişilere veya kuruluşlara ait bürolar veya şirketler olduğu hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca Yönetmelik'in 5'inci maddesinde de serbest harita ve kadastro mühendislik müşavirlik bürolarının yapacağı veya organize edeceği işler arasında Yapı aplikasyon projesi, uygulaması ve fenni mesuliyet hizmetleri yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen Yönetmelik maddeleri değerlendirildiğinde, harita mühendislerinin yapı aplikasyon projesinin ve uygulamasının denetimini üstlenebilme yetkisini elde edebilmesi için Odamıza üye olması ve bürosunu veya şirketini Odamıza tescil ettirerek kanuni yetkiyi haiz fenni mesul sıfatını kazanmış olması; imar, yapı denetim ve Odamız mevzuatları açısından zorunludur.

Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin dördüncü fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde, fenni mesul harita ve kadastro mühendisine verilen görevin yapı yapım safhası için düzenlemiş olması, fenni mesul harita ve kadastro mühendisinin yapı yapım sürecinde yapının katlarının ve bağımsız bölüm planlarının yapı aplikasyon projesine uygun şekilde yapılıp yapılmadığının denetimini yapmasını, yapının yapı aplikasyon projesine uygun şekilde aplane edildiğini gösteren vaziyet planı ve bağımsız bölüm planını içeren belgeyi ve yapılan işlemlerin usulüne uygun yapıldığına dair raporunu imzalayarak iş bitirme tutanağına eklemesini zorunlu kılmaktadır. Fenni mesul harita ve kadastro mühendisinin vereceği bu belge ve rapor, denetçi mimar ve mühendislerin vereceği diğer raporlarla birlikte yapı kullanma izninin dayanağını oluşturacaktır.

Ayrıca 19 Haziran 2021 tarihli ve 31516 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11'inci maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10'uncu maddesinin altıncı fıkrasında değişiklik yapılmış olup yapılan değişiklikle yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların cins değişikliği işlemlerinin resen yapılacağı, yapı kullanma izin belgesini düzenlemeye yetkili idare tarafından Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenerek elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesine göre kadastro müdürlüğünce tescil bildirimi düzenleneceği, tapu müdürlüğüne gönderilen tescil bildirimi üzerine başkaca bir belge aranmaksızın cins değişikliğinin resen tescil edileceği belirtilmiştir. Böylece ilgili idaresince kadastro müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilecek yapı kullanma izin belgesi ve yapı aplikasyon projesi cins değişikliği ile kat mülkiyeti tescilinin temelini ve esasını oluşturacaktır.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde yapı denetim kuruluşunun; proje müelliflerince hazırlanan, yapının inşa edileceği arsa veya arazinin zemin ve temel raporları ile uygulama projelerini ilgili mevzuata göre incelemek, proje müelliflerince hazırlanarak doğrudan kendilerine teslim edilen uygulama projesi ve hesaplarını kontrol ederek, ilgili idareler dışında

başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulmadan, ilgili idareye uygunluk görüşünü bildirmekle yükümlü olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle **yapı denetim kuruluşunun, üstlendiği yapı aplikasyon projesinin denetimine ve uygunluk görüşü verilmesine dair yükümlülüğünü kanuni yetkiyi haiz fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisinden hizmet satın alarak yerine getirmesi gerekmektedir.**

## 2. Yapı Aplikasyon Projesi Proje Denetimi

Yapı aplikasyon projesinin mimari proje eki olan bir belge niteliğinden müstakil bir projeye evrimleşme sürecini kısaca özetlersek;

- 02 Eylül 1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile mimari projenin eki olan ve harita mühendislerince hazırlanacağı ifade edilen aplikasyon belgesi ilk kez yapı sürecine girmiştir.
- 13 Temmuz 2000 tarihli ve 24108 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Yönetmelik’in 58’inci maddesinde değişiklik yapılarak proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyetinin, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütüleceği, ayrıca idarenin varsa ek projelerin fenni mesuliyetini konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini isteyeceği belirtilmiştir.
- 19 Ağustos 2008 tarihli ve 26972 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile aplikasyon belgesinin adı yapı aplikasyon belgesi olarak değiştirilmiştir. Aynı zamanda bu yönetmelik değişikliği ile 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği’nin adı da Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği olarak değiştirilmiştir.
- 03 Nisan 2012 tarihli ve 28253 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile yapı aplikasyon projesinin mimari projenin eki olarak harita mühendislerince hazırlanacağı ifade edilerek yapı aplikasyon belgesi ilk kez projeye dönüşmüştür.
- 08 Eylül 2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Yönetmelik’in 57’nci maddesinde değişiklik yapılarak, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma

izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde, bu Yönetmelik’in 16’ncı maddesindeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesinin zorunlu olduğu belirtilmiştir.

- 03 Temmuz 2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan ve geçici 3’üncü maddesi dışındaki hükümleri 01 Ekim 2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile de yapı aplikasyon projesi ilk kez müstakil bir proje olarak ifade edilmiştir.

Yukarıda kısaca özetlenen süreçte yapılan yönetmelik değişikliklerine uygun olarak, yapı aplikasyon projesi ve uygulamasının müellifliği ile fenni mesuliyetine dair gerek Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde gerekse de Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’nde ihtiyaç duyulan düzenlemeler yapılmamıştır. Bu nedenle özellikle yapı aplikasyon projesinin meslek alanımıza girdiği 2012 ve 2013 yıllarından itibaren yapı aplikasyon projesi ve uygulamasının müellifliği ile fenni mesuliyetine ilişkin birçok problemle karşılaşmış; Odamız, ilgili idareler ve meslektaşlarımız zaman zaman karşı karşıya gelmiştir. Ortaya koyduğumuz sonuçlar doğrultusunda yapılacak mevzuat değişiklikleri ile bu sorunların giderileceği ve kalıcı bir çözüm elde edileceği değerlendirilmektedir.

Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’nin 5’inci maddesinin ikinci fıkrasında;

- “Yapı denetim kuruluşu proje denetimi safhasında;
  - a) Yapının inşa edileceği parseli ilgilendiren imar durumu belgesi, aplikasyon krokisi, tapu kaydı örneği, zemin etüdü raporu ile gerekli diğer belgelerin mevzuata uygun olup olmadığını kontrol ederek kopyalarını dosyasında muhafaza eder.
  - b) (Değişik:RG-14/4/2012-28264) Proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler aracılığıyla, proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin ve hesaplarının, mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esaslarına, imar planına, imar yönetmeliklerine ve diğer mevzuata, şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol eder, proje müelliflerinin ilgili meslek odasına üyeliğinin devam ettiğine dair taahhütnamesi ile mesleki kısıtlılığının olmadığına dair taahhütnamesinin olup olmadığını kontrol eder. İdareler sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirir.
  - c) (Değişik:RG-3/4/2012-28253) Yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelerin dışındaki kurumlar tarafından onaylanması gereken elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerini

ilgili mevzuata göre inceler, zamanında ve usulüne uygun olarak onaylanmasını temin eder.

ç) Ek-3'te gösterilen form-1'e uygun proje kontrol formunu esas alarak incelediği projelerde tespit edilen hata, eksiklik ve yetersizliklerin giderilmesini sağlar.

d) İncelenen projeler, uygun görülmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşu adına ilgili denetçi mimar ve denetçi mühendisler tarafından imzalanır ve kuruluş tarafından tasdik edilir.

(e) (Ek:RG-14/4/2012-28264) Zemin ve temel etüdü raporunun hazırlanmasına ilişkin esaslara uygun olarak bir zemin etüdü raporunun olup olmadığını tespit ederek uygunluk görüşü verir. Raporun uygunluğunu tespit için, bünyesinde konu ile ilgili yeterli teknik eleman bulunmadığı hâllerde hizmet satın alabilir."

denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinin on birinci, on ikinci, on üçüncü ve on dördüncü fıkralarında;

- "(11) Mimari proje altı takım halinde, diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde basılı olarak ve ayrıca elektronik ortamda düzenlenerek ilgili idareye başvurulur.

(12) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur.<sup>1</sup>

(13) Bu projeler ilgili (Değişik ibare:RG-6/2/2018-30324) idarelerin en az 1 yıl deneyimi haiz teknik personeli tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü yapı sahibine ve proje müellifine yazılı olarak ve elektronik ortamda bildirilir. İnceleme sonucunda eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir. (Ek cümle:RG-27/12/2019-30991) Mevzuata uygun olarak hazırlanan ve ruhsat

başvuru dilekçesi ekinde idareye sunulan yapı projelerinin onayı için ayrıca bir başvuru şartı aranmaz.<sup>2</sup>

(14) İnceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı ve elektronik ortamda açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlanmak üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur. İstenilen tüm belgelerin idaresine eksiksiz sunulması halinde en geç on beş gün içinde ulusal adres veri tabanı üzerinden yapı ruhsatı düzenlenmesi zorunludur."

denilmektedir. Ancak TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odasının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinin on ikinci ve on üçüncü fıkraları ile 64'üncü maddesinin birinci fıkrasının iptali istemiyle açtığı dava sonucunda, Danıştay Altıncı Dairesinin Esas No: 2017/4837 ve Karar No: 2019/6454 sayılı kararı ile Yönetmelik'in 57'nci maddesinin on ikinci ve on üçüncü fıkraları, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 22'nci ve 28'inci maddelerine aykırı görülerek iptal edilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 68'inci maddesinde:

- "(1) Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.
- (2) Fenni mesuller, 57'nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenir ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.
- (3) Proje ile ilgili sorumluluk; proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülür.
- (4) Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri Ek-2, Ek-4, Ek-5, Ek-6 ve Ek-7'de yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.
- (5) Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, ilgili yönetmeliklere ve diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki

<sup>1</sup> TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası tarafından Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinin on ikinci ve on üçüncü fıkraları ile 64'üncü maddesinin birinci fıkrasının iptali istemiyle açtığı davada Danıştay Altıncı Dairesinin Esas No: 2017/4837 ve Karar No: 2019/6454 sayılı kararı ile 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'a tabi yapılarda; fenni mesuliyet üstlenen yapı denetim firmalarının mimar ve mühendislerinin zemin ve temel etüt raporlarını denetimine tabi tutmadan, sadece projeleri denetlemek suretiyle uygunluk görüşü vermelerinin İmar Kanununda yer alan açık düzenlemeye aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir. Bkz. [https://www.jmo.org.tr/resimler/ekler/496cabdddb4a1ac\\_ek.pdf?dergi=JEODERG%DD](https://www.jmo.org.tr/resimler/ekler/496cabdddb4a1ac_ek.pdf?dergi=JEODERG%DD)

<sup>2</sup> TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası tarafından Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinin on ikinci ve on üçüncü fıkraları ile 64'üncü maddesinin birinci fıkrasının iptali istemiyle açtığı davada Danıştay Altıncı Dairesinin Esas No: 2017/4837 ve Karar No: 2019/6454 sayılı kararı ile yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelerin belirtilen özelliğe sahip sorumlu teknik personelinin sadece yapı projelerini değil, aynı zamanda zemin ve temel etütlerini de sahada denetlemek suretiyle hazırlanan zemin ve temel etüt raporlarını incelemeleri ve uygunluk görüşü vermeleri gerekmektedir gerekçesiyle iptal edilmiştir. Bkz. [https://www.jmo.org.tr/resimler/ekler/496cabdddb4a1ac\\_ek.pdf?dergi=JEODERG%DD](https://www.jmo.org.tr/resimler/ekler/496cabdddb4a1ac_ek.pdf?dergi=JEODERG%DD)

projelerine, TSE standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığını denetleyeceğine dair Ek-1'de yer alan taahhütnameyi ilgili idareye vermek zorundadır.

(6) Taahhütnamede fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir.

(7) Ayrıca, (Mülga ibare:RG-1/8/2021-31555) sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilir.

(8) İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilendirilmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili fenni mesulce düzenlenen, sicil durum taahhütnamesini ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m<sup>2</sup>) belirtir belgeyi ister.

(9) İlgili meslek odaları, 6235 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanunun 27 nci maddesi uyarınca Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yüksek Haysiyet Divanı tarafından on beş günden altı aya kadar serbest sanat icrasından men'i veya Odadan ihraç kararı alınan veya istifa ederek üyeliğini veya büro tescilini sona erdiren veya adına büro tescili bulunup vefat eden üyelerini derhal merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara elektronik ortamda bildirir. Bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesi zorunludur. İlgili idareler, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenler.

(10) Fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların alanına ilişkin kayıtlar, bu kişilerin büro tescillerinin yapıldığı ilde yer alan Bakanlık taşra teşkilatı tarafından tutulur. İlgili idareler bu kişilerce denetimi üstlenilen yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bir örneğini düzenlendiği tarihten itibaren en geç 6 iş günü içinde bu kişilerin kaydının bulunduğu ilin Bakanlık taşra teşkilatına gönderir.

(11) Bakanlık taşra teşkilatı fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının ve mesafenin kontrolünü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa dilekçelerini dikkate alarak gerçekleştirirler. Bakanlık denetime yönelik fenni mesuliyetin izlenmesine ilişkin olarak elektronik ortamda denetim sistemi kurar.

(12) Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için ilgili idarenin uygun görmesi ve yapı yeri ile fenni mesulün işyeri arasındaki mesafenin en fazla 200 km olması gerekir.

(13) Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30.000 m<sup>2</sup>'den, makina mühendisi 60.000 m<sup>2</sup>'den, elektrik mühendisi 120.000 m<sup>2</sup>'den fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

(14) Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3.000 m<sup>2</sup>'den fazla olan inşaatlarda yapı denetiminde fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı görevlendirilir. Bu fen adamlarından, aynı anda ve il sınırları içinde kalmak kaydıyla inşaatla ilgili fen adamı 15.000 m<sup>2</sup>'den, tesisatla ilgili fen adamı 30.000 m<sup>2</sup>'den, elektrikle ilgili fen adamı 60.000 m<sup>2</sup>'den fazla inşaatda görevlendirilemez.

(15) İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcısı fen adamları yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları Ek 3'te yer alan yapı denetim defterine işlemek zorundadır. Bu işler;

a) Aplikasyon,

b) Hafriyat ve zemin hazırlama, zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,

c) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,

ç) Temel ve çatı dâhil her katın kalıp, demir, beton dökümü ve tesisat donanımı ile bunlara ilişkin tutanakların tanzimi,

d) Su ve ısı yalıtım vizesi,

e) Malzemenin kullanımından önce TSE standartlarına uygunluğunun denetimi,

f) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleridir.

(16) Fenni mesullerin sicilleri, ilgili meslek odalarınca, ilgili idareden alınacak iş bitirme belgeleri de dikkate alınarak tutulur ve yeni bir fenni mesuliyet üstlenilmesinde bu siciller dikkate alınır.

(17) Fen adamlarının sicilleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, belediyelerin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yılsonunda Müdürlüğe gönderilir.

(18) Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde görev yapacak fen adamlarının sicillerinin tutulması Müdürlüğe aittir.

(19) Sicil fişleri yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçecek süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Fen adamlarının sicillerinin tutulmasında fenni mesullerin bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.

(20) Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler.

(21) Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının uygulama yapmaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

(22) Bu maddeye göre istihdam edilen fen adamlarının bu görevi kabul ettiklerine dair taahhütnamenin ilgili idareye verilmesi zorunludur."

denilmektedir.

Yapı aplikasyon projesinin denetiminin 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi yapılar ile tabi olmayan yapılara göre ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Yukarıda alıntılanan ilgili mevzuat hükümlerinden de görüleceği üzere, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi yapılarda yapı ruhsatına esas projelere ilgili yapı denetim kuruluşunun denetçileri tarafından uygunluk görüşü verilmesi gerekirken Kanun'a tabi olmayan yapılarda projelerin doğrudan ilgili idareye teslim edilmesi ve projelerin denetlenmesi gerekmektedir. Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin üçüncü fıkrasının (b) bendine ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 68'inci maddesinin 5'inci fıkrasına göre denetçiler ile fenni mesullerin taahhütname vermesi zorunludur.

Hem Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nde hem de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde diğer projelerin fenni mesul ve denetçileri ile yardımcı kontrol elemanlarının denetim yetkisi meslek alanlarına göre yapı inşaat alanı ile sınırlandırılmıştır. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a göre yapı denetim kuruluşunda görev alan denetçi ve yardımcı kontrol elemanlarının denetim yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün Yapı Denetim Sisteminde kayıt altına alınmakta ve denetlenmekte iken fenni mesullerin kayıtları ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre yapının bulunduğu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından tutulmaktadır.

Bununla birlikte, yapı ruhsat eki projelerin denetçiler tarafından denetimine ilişkin Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-3 Form-1'inde yer alan Mimari Proje

Kontrol Formunun '8. Bina Aplikasyonu Proje Uygulama Esasları' başlığı altında yapı aplikasyon projesinin uygulamasına ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Belirtilen hükümlere bakıldığında yapı ruhsatı öncesi yapı aplikasyon projesi kontrolüne ilişkin bilgilere açıkça ve müstakil olarak yer verilmemiş olması, fenni mesuliyet açısından yanlış yorumlara ve çekişmelere neden olmuştur. Bu sebeple **Ek-3 Form-1'de yapı aplikasyon projesinin kontrolüne ilişkin ayrı bir başlık açılması** gerektiği düşünülmektedir.

Yapı aplikasyon projesi yapı ruhsatına esas müstakil bir proje olmasına karşın yönetmeliklerde yapı aplikasyon projesinin denetimine ilişkin hususlar, yukarıda alıntılanan mevzuat hükümleri ve yapılan açıklamalar doğrultusunda değerlendirildiğinde; **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ekinde yapı aplikasyon projesinin fenni mesuliyetini üstlenecek harita mühendisine ilişkin Fenni Mesuliyet Taahhütnamesi bulunmaması, fenni mesul harita mühendisinin denetim yetkisini üstlenebileceği toplam yapı inşaat alanının belirlenmemiş olması sebebiyle gerek Yapı Denetim Sisteminde gerekse de Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerinde fenni mesuliyet üstlenen harita mühendisinin fenni mesuliyetini üstlendiği toplam yapı inşaat alanının bilinmemesi ve kontrolünün yapılamaması, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-3 Form-1'inde yer alan Proje Kontrol Formunda yapı aplikasyon projesinin kontrolüne ilişkin hükümlerin yer almaması ve iş bitirme mekanizması çalışmadığı/çalıştırılmadığı için fenni mesullerin sicillerinin Odamızca tutulmaması** uygulamada ortaya çıkan problemler olarak sıralanabilir.

**Konuyu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre değerlendirmek gerekirse,** Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre yapılan yapıların fenni mesuliyet konusu belirsizlikler içermektedir. Her ne kadar plansız alanlarda yapılacak olan yapılarda proje onayı, inşaat ruhsatı ve iskân izni alma şartı aranmayacağı ifade edilmiş olsa da pek çok kısımda aslında bunun sorumluluğunun ilgili idareye bırakıldığı, ilgili idare tarafından inşaat ve oturma izni verileceği belirtilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesinde;

- "Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) <sup>(1)</sup> bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler (...) <sup>(2)</sup> mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. (...) <sup>(2)</sup>

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."

denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi ve içeriğinde atıf yapılan 27'nci madde hükümleri gereğince ruhsata tabi olmayan yerlerde yapılacak olan tüm yapıların fenni mesuliyet kapsamında incelenmesi gerekmektedir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinde;

- "(Değişik birinci fıkra:RG-11/7/2021-31538) Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili idare onayı alınmasından sonra, muhtarlığa bildirimde bulunulmak suretiyle yapılması şarttır. Büyükşehirlerde proje onayları ilçe belediyesince yapılır. Bu yapıların ihtiyacı için çatılarında, saçak sınırlarına taşmamak ve mimari görünüme bağlı kalınmak kaydı ile yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri de aynı hükümlere tabidir. İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanununun 30 uncu maddesine göre valiliklerce belirlenir. Valilikler, talep halinde köy yerleşik alanlarında yapılacak yapılar için, yörenin geleneksel, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak üretilmiş projeleri temin edebilirler."

denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32'nci maddesinin birinci fıkrasında;

- "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 (...) <sup>(3)</sup> tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. (Ek cümleler:14/2/2020-7221/10 md.) Yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirilir. Aykırılığın giderildiğine dair ilgili idaresince tapu dairesine bildirim yapılmadan beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılmaz. <sup>(4)''</sup>

denilmektedir.

Bunun yanında iskân dışı alanlarda yapılacak yapı ve tesisler ile ilgili iskân dışı yapı ve tesislerin yapılması, projelendirilmesi ve kontrolüne ilişkin Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 64'üncü maddesinde;

- "İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre 36 ncı maddeye uygun olarak ilgili idarece verilir.

İskân dışı alanlarda yapılacak entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralar, 63 üncü maddenin birinci fıkrası kapsamında yapılabilecek olan bağ evlerinden taban alanı 75 m<sup>2</sup>'yi, yapı inşaat alanı toplamı 150 m<sup>2</sup>'yi, kat adedi bodrum dahil 2'yi ve parselde 1 adedi geçmemek kaydıyla yapılacak olanlar; ilgili il tarım ve orman müdürlüğünün uygun görüşü ve ilgili idarenin izni alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendisler aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla Kanunun 8 inci maddesinde belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.

İnşa edilen bu yapıların etüt ve projelerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin Kanunun 30 uncu maddesine göre ilgili idarelerce tespit edilmesi gerekir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin dördüncü bölümü hükümlerine uyulur."

denilmektedir.

Görüleceği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32'nci maddesi hükümleri gereğince, ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine yapı inşaatının derhal durdurulup mühürleneceği, yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilginin, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirileceği, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 64'üncü maddesi hükümleri gereğince de etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olmasının zorunlu olduğu, yapının etüt ve projelerinin ve

**inşasının sorumluluğunun, müellifi ve fenni mesulü olan mimar ve mühendislere ait olduğu** açıktır.

Bunun yanında, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63'üncü maddesinde ise üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5'ten fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda 250 metrekaresi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği 7.5 metreyi ve 2 katı aşmamak, yola 5 metreden parsel sınırlarına 3 metreden azla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binalarının yapılabileceği, bu yapıların ilgili Bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabileceği açık bir şekilde belirtilmiştir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin;

- 50'inci maddesinde "İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. 1500 m<sup>2</sup> den büyük olan hisseli parsellerde ise, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m<sup>2</sup> yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m<sup>2</sup> yi geçemez."
- 58'inci maddesinde "57 nci maddede sayılanlar dışında kalan tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ilgili idarelerce düzenlenir. Bu kapsamda kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulur.

Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak bu yapıların yer seçimi, ilgili idaresince oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir.

Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir."

denilmektedir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 36'ncı maddesinde;

- "Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadil işlerinde; yapı ruhsatiyesi almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda, dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), plan, proje ve resimleri aşağıda gösterilmiştir.

1) Tapu kayıt örneği;

...

2) Mimari proje;

...

3) Statik proje;

...

c- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Tesisat, elektrik, plan, proje, resim ve hesapları"

olarak sayılan, **ilgili idareye resmî başvurularda dilekçe ekinde sunulan belge ve projeler içerisinde yapı aplikasyon projesine yer verilmemiştir.** Hâlbuki 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10'uncu maddesinin altıncı fıkrasında belirtilen yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların cins değişikliği işlemleri resen yapılacağı, yapı kullanma izin belgesini düzenlemeye yetkili idare tarafından Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenerek elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesine göre kadastro müdürlüğüne tescil bildirimi düzenleneceği hükmü gereğince Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre cins değişikliği gerektiren yapıların cins değişikliğinin, işlemler sırasında gerekli olan belge ve projeler arasında yer alan yapı aplikasyon projesinin yukarıda alıntılanan Yönetmelik maddesinde sayılmadığı için üretilmemiş olması nedeni ile yapılamayacağı ortaya çıkmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28'inci maddesinin birinci fıkrasında "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." şeklinde belirtilen fenni mesuliyet yetkisi, yine aynı Kanun'un 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. 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.” şeklinde açıkça belirtilerek ruhsata ve izne tabi her türlü plan ve projenin yapım ve kontrolünün yasal yetkisinin çalışma konularına göre ilgili mühendis ve mimarlara ait olduğu hüküm altına alınmıştır.*

Plansız Alanlar Yönetmeliği’nin yukarıda alıntılanan 57’nci, 58’inci ve 64’üncü maddelerine göre yapılacak olan yapıların resen cins değişikliği işleminin yapılması için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 10’uncu maddesi gereğince istenen belgeler olarak sayılan yapı kullanma izin belgesi ve yapı aplikasyon projesinin ilgili idare tarafından kadastro müdürlüğüne iletilmesi gerektiğinden, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 57’nci, 58’inci ve 64’üncü maddelerinde sayılan yapılar ile idarelerin projesini kendisinin düzenlediği, müellifliğini ve fenni mesuliyetini kendisinin üstlendiği yapıların dışında kalan tüm yapıların **yapı aplikasyon projesinin müellifliği ve fenni mesuliyetinin serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından üstlenilmesi mevzuat gereğidir.**

Normlar hiyerarşisine göre kanunların yönetmeliklerin üzerinde olduğu göz önüne alındığında; planlı alanlarda olduğu gibi plansız alanlarda da yapılaşmanın kurula bağlı olduğu, fenne ve mevzuata aykırı yapı yapılamayacağı gibi **yapılacak olan her yapı için en başta sunulan projeler içerisinde olması gereken yapı aplikasyon projesine göre yapılıp yapılmadığının inşaat bitimi sonrası ilgili idare tarafından kontrol edileceği, idarelerin dışında hazırlanan ve idaresince uygun görülen yapı aplikasyon projesinin uygulamasının kontrolünün ise mevcut yasal düzenlemeler gereğince yetkili ve sorumlusunun serbest harita ve kadastro mühendisi olması gerektiği** çok açıktır.

Yukarıda yer alan değerlendirmelerimiz sonucunda planlı ve plansız alanlarda yapılacak olan izne ve ruhsata tabi yapıların yapı aplikasyon projesinin denetiminin mevzuata uygun bir şekilde yapılabilmesi için Öneriler ve Sonuç bölümünde detayları ile birlikte kapsamlı bir çerçevede ele alacağımız öneriler özetle;

- Fenni mesul harita mühendisinin taahhütnamesinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin ekinde tanımlanması,
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nde, tüm projelere ait fenni mesuliyet yetkisinin ilgili kanun ve yönetmeliklere dayalı olarak açıkça tanımlanması,
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 36’ncı maddesi içerisinde, ilgili idareye resmî başvurularda dilekçe ekinde sunulan belge ve projeler içerisinde yapı aplikasyon projesine yer verilmesi,
- Fenni mesul harita mühendisinin denetimini üstlenebileceği toplam yapı inşaat alanının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nde tanımlanması,

- Yapı aplikasyon projesinin denetimine ilişkin Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’nde yer alan Mimari Proje Kontrol Formunda “8. Bina Aplikasyonu Proje Uygulama Esasları” başlığının çıkarılması, ayrı bir başlık altında “Yapı Aplikasyon Projesi Kontrol Formu” alanın açılması,
- 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi yapılarda yapı denetim kuruluşunun hizmet satın alacağı fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisinin kayıtlarının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Yapı Denetim Sisteminde tutulması, Kanun’a tabi olmayan yapılarda ise kayıtların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerince tutulmasının sağlanması,
- İlgili idarelerce iş bitirme tutanağının düzenlenmesi mekanizması çalıştırılarak fenni mesullerin sicillerinin Odamızca tutulmasının sağlanması

şeklinde sıralayabiliriz.

### 3. Yapı Aplikasyon Projesi Uygulama Denetimi

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’un 2’nci maddesinin üçüncü fıkrasının (c) bendinde “*Yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek.*” denilerek yapı denetim kuruluşuna yapının ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak denetlemesi görevi verilmiş, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’nin 5’inci maddesinin dördüncü fıkrasında da yapı denetim kuruluşunun yapım safhasındaki görev ve yetkileri sayma suretiyle belirtilmiştir.

Bu kapsamda yapının, yapı aplikasyon projesine uygun olarak yapılmasının da denetiminin yapı denetim kuruluşunca yani **yapı denetim kuruluşunun hizmet satın aldığı serbest harita ve kadastro mühendisince denetlenmesi** gerekmektedir. Mevcut durumda, yapı aplikasyon projesinin uygulamasının denetiminde bazı problemler yaşanmakta olup bunların en başında,

- İlgili idarelerce yapı aplikasyon projesinin fenni mesuliyetinin üstlenilip üstlenilmediği denetlenmeden yapım işlerine devam edilmesi,
- Fenni mesulün sorumluluğunun, yapım işleminin hangi aşamasında sonuçlanacağı konusunda farklı uygulamaların olması,
- Denetim işlerinde kullanılacak form, çizelge, kroki vb. standart dokümanların olmaması,
- Kontrol ölçmelerinin hangi aletlerle ve yöntemle yapılacağını belirlenmemesi,
- Kontrol ölçmelerinin doğruluğunun ve tecviz sınırlarının ne olduğunun belirlenmemesi

gelmektedir.

Gelinen süreçte, ilgili idarelerce yapı aplikasyon projesinin fenni mesuliyetinin üstlenilip üstlenilmediği denetlenmeden yapım işlerine devam edilmemesi gerektiği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü ile Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün yazılarıyla açıklığa kavuşturulmuştur.

Fenni mesulün sorumluluğunun, yapım işinin hangi aşamasında sonuçlanacağı konusu ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilmesine karşın uygulama farklılıkları ilgili idareler ile serbest harita ve kadastro mühendislerinin daha önceden gelen alışkanlıkları sonucu yapılan mevzuat değişikliklerine uyum sağlayamaması, mevzuatın açık olmaması ve doğru yorumlanamamasından kaynaklanmaktadır.

2 Eylül 1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Yönetmelik'in 58'inci maddesinde değişiklik yapılarak projenin parselle aplikasyonu ile temelden subasman seviyesine kadar yapının yatay ve düşey konumunun belirlenmesi ile ilgili fenni mesuliyetin harita mühendislerince üstlenileceği belirtilmiştir.

13 Temmuz 2000 tarihli ve 24108 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Yönetmelik'in 58'inci maddesinde değişiklik yapılarak, proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyetinin, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütüleceği ayrıca idarenin varsa ek projelerin fenni mesuliyetini konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini isteyeceği belirtilmiştir.

8 Eylül 2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Yönetmelik'in 57'nci maddesinde değişiklik yapılarak, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde, bu Yönetmelik'in 16'ncı maddesindeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesinin zorunlu olduğu belirtilmiştir. Bu değişiklik 03 Temmuz 2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinin dördüncü fıkrasında benzer şekilde korunmuştur.

Görüleceği üzere 1999 yılında yapılan değişiklikte projenin parselle aplikasyonu ile temelden subasman seviyesine kadar yapının yatay ve düşey konumunun

belirlenmesi ile ilgili fenni mesuliyetin harita mühendislerince üstlenileceği belirtilirken bu hüküm 2000 yılında yapılan Yönetmelik değişikliği ile yürürlükten kaldırılarak, projelerin fenni mesuliyetinin konusuna ve ilgisine göre ilgili meslek adamlarınca üstlenilmesi istenmiştir. Ayrıca 2013 yılında yapılan değişiklikle de yapı aplikasyon projesinin içerisinde yer alması gereken bilgiler sayılarak yapı aplikasyon projesinde çıkma izdüşümlerinin, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının yapı aplikasyon projesinde gösterilmesi istenmiştir. Yapı ve binanın yükseklik ve kotlarının, çıkma izdüşümlerinin yapı aplikasyon projesinde gösterilmesi, yapı ve binanın tüm katlarının konum ve kotlarının yapım aşamasında da kontrol edilmesi gerektiği anlamını taşımaktadır.

Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'ne göre değerlendirmek gerekirse de Yönetmelik'in 5'inci maddesinin dördüncü fıkrasında yapı denetim kuruluşunun yapım safhasındaki görev ve yetkileri açıkça belirtilmiş olup fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisinin görev ve yetkilerini içeren hükümler aynı fıkranın (a) ve (b) bentlerinde belirtilmiştir.

Yapı denetim kuruluşunun görevleri arasında, Yönetmelik'in Ek-7'sinde gösterilen form-5'e uygun işyeri teslim tutanağını, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte imzalayarak üç iş günü içerisinde ilgili idarenin onayına sunması bulunmaktadır. Ayrıca bünyesinde konu ile ilgili teknik eleman bulunmayan hâllerde, hizmet satın almak suretiyle teknik eleman görevlendirerek, arsanın köşe noktalarının ilgili idare nezaretinde tespit ettirilmesini ve yapının, vaziyet planına uygun biçimde arsaya aplane edilmesini sağlama görevi de verilmiştir.

Bu iki durum birlikte değerlendirildiğinde, yapı aplikasyon projesi müellifi ve uygulama sorumlusu serbest harita ve kadastro mühendisinin yapı aplikasyon projesine göre araziye aplane ettiği yapı köşeleri ile parsel köşelerinin işyeri teslimi sırasında, fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından yapı aplikasyon projesindeki değerlerini kontrol ederek işyeri teslim tutanağını imzalaması gerekmektedir.

İşyeri teslimi yapıldıktan sonra binanın yapımı sırasında, yapı yerinin belirlenen kota göre kazılmasının, grobetonun, temelin, subasmanın, tüm katların yapı aplikasyon projesine göre konum ve kotlarının kontrollerinin Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak gabariye kadar yapılması gerekmektedir. **Sayılan işlerin ve imalatların ölçü konum ve kotlarının kontrol yetkisi fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisininindir.** Buna karşın uygulamada hâlen birçok il ve ilçede fenni mesuliyet subasman seviyesine kadar üstlenilmekte olup bu uygulamaya ivedilikle son verilmesi gerekmektedir.

Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat incelendiğinde yapı aplikasyon projesinin uygulamasının denetimine ilişkin standart bir form, çizelge, kroki vb. bulunmamaktadır. Ayrıca, yapı aplikasyon projesinin uygulamasının denetimine ilişkin kullanılacak ölçme yöntemlerinin, ölçme aletlerinin hassasiyetlerinin, yapılan ölçmelerin doğruluğunun ve tecviz sınırlarının belirlenmesi zorunludur. Bu nedenle yapı aplikasyon projesinin ve uygulamasının denetimine ilişkin ölçme yöntemlerini, ölçme aletlerinin hassasiyetlerini, yapılan ölçmelerin doğruluğunu ve tecviz sınırlarını **Odamızın yayımladığı Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı ve Uygulaması ile Fenni Mesuliyet Üstlenilmesi Esasları Şartnamesi'nde** belirtmemiz, uygulamadaki birçok sorunu giderecek olup yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlemekle yetkili idareler ile fenni mesuliyet üstlenecek serbest harita ve kadastro mühendislerinin standart bir uygulamaya kavuşması sağlanacaktır.

#### 4. Yapı Aplikasyon Projesi Kontrol Raporu

Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin dördüncü fıkrasının (r) bendi ile yapı denetim kuruluşuna binanın yapı aplikasyon projesine uygun şekilde applike edildiğini gösteren vaziyet planı ve bağımsız bölüm planını içeren belgeyi temin etme ve bu işlemin usulüne uygun yapıldığına dair raporun iş bitirme tutanağına eklemesi görevi verilmiştir. Bu görevin yerine getirilmesi de yapı denetim kuruluşunun hizmet satın aldığı serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından yapılmalıdır.

Yapı aplikasyon projesinin uygulamasının denetimine bakıldığında, yapının köşe noktalarının zemine ve temel çukurunda grobeton üstüne doğru applike edilmesinden son katın imalatına kadar yapılan kontrol süreci olduğu görülecektir. Bu nedenle bu sürecin hazırlanacak raporda detaylıca açıklanması gerekmektedir. Raporda asgari olarak hangi tarihlerde hangi denetimlerin yapıldığına, yapılan denetimlerin sonuçlarının ne olduğuna yer verilmeli, yapılan ölçmelere ilişkin bilgiler, hesaplar ve krokiler mutlaka raporun ekinde yer almalıdır.

Hazırlanacak raporun içeriği **Odamızın yayımladığı Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı ve Uygulaması ile Fenni Mesuliyet Üstlenilmesi Esasları Şartnamesi'nde** de yer almalıdır.

#### 5. Öneriler ve Sonuç

Fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisinin;

Yapı ruhsatı öncesinde,

- Yapı aplikasyon projesinin denetimini yaparak projeye uygunluk görüşü vermesi,

Yapı ruhsatı sonrasında,

- Yapının, ruhsat eki yapı aplikasyon projesine göre parselde applike edildiğinin kontrolü yapılarak işyeri teslim tutanağının düzenlenmesi ve imzalanması,
- Yapı yapım sürecinde kazı sonrası temel ve asansör çukuru konum ve kotlarının kontrollerinin yapılarak denetimi,
- Proje müellifi ve uygulam sorumlusu serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından hazırlanan ruhsat eki yapı aplikasyon projesine göre yapı, teknik alt yapı ve bağımsız bölümlerin; grobeton, temel, subasman ve her kat seviyesinde aplikasyonunun kot, konum ve ölçümlerinin gabariye kadar kontrollerinin yapılarak denetimi,
- Yapı bitiminde, proje müellifince yapının kesin ölçülerinin alınması suretiyle hazırlanan kesin/rölöve ölçü krokisindeki kot ve konum değerlerinin, yapı aplikasyon projesindeki kot ve konum değerleri ile karşılaştırılarak yanılma sınırları içerisinde kalıp kalmadığının kontrollerinin yapılarak denetimi,
- Yapının yapı aplikasyon projesine uygun şekilde applike edildiğini gösteren vaziyet planı ve bağımsız bölüm planını içeren ekleri ile bu işlemlerin usulüne uygun yapıldığına dair raporunu iş bitirme tutanağına eklemesi,

görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılması gereken değişikliklerin uygulamaya geçmesi gerekmektedir.

#### 5.1. Öneriler

##### 5.1.1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne İlişkin Değişiklik Önerilerimiz

- ❖ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 55'inci maddesine on yedinci fıkra olarak *"Bu yönetmelik kapsamındaki Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a ve yapı ruhsatına tabi yapılarda, parselde yapılacak yapının, mimarlık ve mühendislik projelerinin ve proje uygulamalarının kamu adına denetimine ilişkin fenni mesuliyetler; denetçi mimar ve mühendisler ile fenni mesul mimar ve mühendislerce üstlenilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez."* hükmü eklenmelidir.

Eklenmesi önerilen bu fıkra ile uygulama, aynı Yönetmelik'in 56'ncı maddesinin onuncu fıkrasındaki yapı ruhsatı işlemleri hükümleriyle uyumlu hale getirilmiş ve uygulamaya dair yorum farklılıkları da ortadan kaldırılmış olacak, böylece yapı yapım sürecinde yapının teknik ve hukuki olarak ister özel ister kamu yapısı olsun,

zorunlu kamu denetiminin eksiksiz ve eşit biçimde yapılması gerçekleştirilmiş olacaktır. Ayrıca hem yapı ruhsatı alınması aşamasında yapı aplikasyon projesinin kontrolü ile yapı ruhsatı alındıktan sonra yapı aplikasyon projesinin uygulamasının (parsele applike edilmesi) denetimi, hem de yapı kullanma izni süreçlerindeki kontrol işlemleri, imar, yapı denetimi, tapu ve kadastro, kat mülkiyeti ile diğer mevzuatlara uygun şekilde yapılmış olacak, böylece yeni kurulacak olan kat irtifakı, kat mülkiyeti ve kullanma haklarının teknik ve hukuki açıdan kusursuz hale getirilmesi de sağlanmış olacaktır.

- ❖ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 56'ncı maddesinin üçüncü fıkrasının "Bu yapılarda plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat, **yapı aplikasyon** projelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince üstlenilir. Kamu kurum ve kuruluşlarınca, kamu ihale mevzuatı kapsamında denetime ilişkin hizmet alımı yapılan yapılarda inşaatın fenni mesuliyeti, kamu kurum ve kuruluşu adına danışmanlık hizmeti alınan firmanın, imar mevzuatında belirtilen şartları haiz mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının; tesisatı ve malzemeleri ile birlikte 3194 sayılı Kanun ve ilgili diğer mevzuatına, imar planına, ruhsat ve eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevli ve sorumlu olup, bu sorumluluğu kabul ettiğine dair noter onaylı bir taahhütnameyi ruhsat vermeye yetkili idare ile ihaleyi yapan kurum veya kuruluşa sunar." şeklinde ve dördüncü fıkrasının "Bu yapılarda kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için mimari ve **yapı aplikasyon** uygulama projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanarak bir nüshasının ilgili idareye iletilmesi zorunludur." şeklinde değiştirilmesi gerekmektedir.

Bu değişiklikler ile Yönetmelik; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28'inci maddesinin birinci fıkrasına, ikinci fıkrasının ilk cümlesine ve 38'inci maddesine, 19 Haziran 2021 tarihli ve 31516 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7327 sayılı Kanun'la 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10'uncu maddesinin beşinci fıkrasında yapılan değişikliğe de uygun hâle getirilmiş olacaktır.

Ayrıca yapılacak ekleme ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 56'ncı maddesinin üçüncü fıkrası, aynı Yönetmelik'in 57'nci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları hukuki açıdan uyumlu hâle gelmiş olacaktır. Böylece yapı ruhsatı aşamasında yerine getirilmesi gereken koşullar sağlanmış olacaktır.

- ❖ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinin on ikinci fıkrasının "29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, **yapı**

*denetim kuruluşunun ilgili denetçi mimar ve mühendisleri ve yapı denetim kuruluşunun hizmet satın aldığı fenni mesul harita mühendisince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur."* şeklinde değiştirilmesi gerekmektedir.

Böylece yapı denetim kuruluşu, yüklendiği vaziyet planı ile yapı aplikasyon projesinin yapı yapım sürecindeki yapı aplikasyon işlemleri ile yapı kullanma izni aşamasındaki denetim hizmetlerini, hizmet satın alacağı kanuni yetkiyi haiz fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisi eliyle yaptırarak yapının imar, yapı denetim, tapu ve kadastro, kat mülkiyeti mevzuatı ve ilgili diğer mevzuatlara uygun olarak kontrollerini sağlamış olacaktır.

- ❖ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 68'inci maddesinin üçüncü fıkrasının "Proje ile ilgili sorumluluk; proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makine, elektrik ve **harita mühendisleri** tarafından ayrı ayrı yürütülür." şeklinde değiştirilmesi gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28'inci maddesinin birinci fıkrasında "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." ve 38'inci maddesinin ikinci fıkrasında "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." şeklinde belirtildiği üzere fenni mesuliyetin, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensupları tarafından ayrı ayrı üstlenilmesi zorunludur. Bu zorunluluğun yerine getirilebilmesi için belirtilen değişikliğin yapılması 3194 sayılı Kanun gereğidir.

- ❖ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 68'inci maddesinin on üçüncü fıkrasının "Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30.000 m2'den, makina mühendisi 60.000 m2'den, elektrik mühendisi 120.000 m2'den, **harita mühendisi 120.000 m2'den** fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir

*fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.” şeklinde değiştirilmesi gerekmektedir.*

Yönetmelik’in 68’inci maddesinin on üçüncü fıkrasında fenni mesullerin fenni mesuliyetini üstlenebilecekleri yapı inşaat alanı sınırları hüküm altına alınmış olmasına karşın yapı aplikasyon projesinin fenni mesuliyetini üstlenebileceği yapı inşaat alanı sınırı belirtilmemiştir.

- ❖ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 4’üncü maddesinin birinci fıkrasının (öööö) bendinde, Yönetmelik’in Ek-9’unda yer alan Form 18’deki **Yapı Kullanma İzin Belgesi Formu**’nda Föy 1/b’deki ilgili bölümünde projeleri denetleyecek fenni mesullerin ‘Adı Soyadı’, ‘T.C. kimlik no’, ‘Oda sicil no’ ve ‘Adresi’ bilgilerinin belirtilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. Ancak **Yapı Kullanma İzin Belgesi Formu**’nda fenni mesullerce denetlenen ruhsat eki olan yapı aplikasyon projesi belirtilmemiştir. Bunun sağlanabilmesi için **Yapı Kullanma İzin Belgesi Formu**’nun Föy 1/b’deki “Yapı Denetimi” başlığı altında yer alan “Mekanik tesisat” ibaresinin altına **“Yapı Aplikasyon”** ibaresinin eklenmesi ve bu satırın yapı aplikasyon projesi **fenni mesulü serbest harita ve kadastro mühendisi** tarafından doldurulması gerekmektedir.

Çünkü Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’nin 5’inci maddesinin dördüncü fıkrasının (r) bendine göre; binanın yapı aplikasyon projesine uygun şekilde applike edildiğini gösteren vaziyet planı ve bağımsız bölüm planını içeren belgenin, projelerine uygun şekilde yapılmasını denetleyerek buna ilişkin işlemlerin usulüne uygun yapıldığına dair raporun, kanuni yetkiyi haiz fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından imzalanması ve iş bitirme tutanağına eklenmesi ile binanın imar, yapı denetimi, kat mülkiyeti, tapu ve kadastro mevzuatlarına uygun şekilde yapıldığı saptanmış olacaktır.

- ❖ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 4’üncü maddesinin birinci fıkrasının (rrrr) bendinde, Yönetmelik’in Ek-10’unda yer alan Form 19’daki **Yapı Ruhsatı Formu**’nda Föy 1/a ve Föy 1/b’deki ilgili bölümlerinde proje müelliflerinin ve bu projeleri denetleyecek fenni mesullerin ‘Adı Soyadı’, ‘T.C. kimlik no’, ‘Oda sicil no/denetçi belge no’ ve ‘Adresi’ bilgilerinin belirtilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. Ancak **Yapı Ruhsatı Formu**’nda proje müelliflerince hazırlanan ve fenni mesullerce denetlenen ruhsat eki olan yapı aplikasyon projesi belirtilmemiştir. Bunun sağlanabilmesi için **Yapı Ruhsatı Formu**’nun Föy 1/a’daki “Yapı Projeleri” ve Föy 1/b’deki “Yapı Denetimi/Fenni Mesuliyet”

başlıkları altında yer alan “Mekanik tesisat” ibarelerinin altına **“Yapı Aplikasyon”** ibarelerinin eklenmesi ve bu satırların **yapı aplikasyon projesi müellifi ile fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisi** tarafından doldurulması gerekmektedir.

Çünkü Yapı Ruhsatı Formu Föy 1/b’de belirtildiği üzere, “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları ve taahhütnameyi alarak YAPI RUHSATI verilmiştir...” koşulu bulunmaktadır.

Bunun yanında Yapı Ruhsatı Formu Föy 1/b’de belirtilen “...Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır...” ibaresiyle proje müelliflerinin ve fenni mesullerin tümü hiçbir ayırım yapılmaksızın yükümlü kılınmıştır.

- ❖ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 57’nci maddesinin yirminci fıkrasındaki “İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin Ek-1 ve Ek-8’de yer alan sicil durum taahhütnameyi ister. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında suç duyurusunda bulunulur.” ve 68’inci maddesinin beşinci fıkrasındaki “Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre yapının kanuna, plana, ilgili yönetmeliklere ve diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, TSE standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılar yapılmadığını denetleyeceğine dair Ek-1’de yer alan taahhütnameyi ilgili idareye vermek zorundadır.” hükmüne göre Yönetmelik’in EK-1’indeki mimar ve mühendislerle ilişkin ‘Taahhütname’ formları arasında **“FENNİ MESUL HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ”**ne (Bu raporun Ek-8’inde yer almaktadır) de yer verilmesi gerekmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 64’üncü maddesinin on üçüncü fıkrasında belirtildiği üzere de fenni mesuller uzmanlık alanlarına göre yapı kullanma izin belgesini imzalamak zorundadır.

Alıntılanan hükümlerin uygulanabilirliği için yapı ruhsatının düzenlenmesi aşamasında diğer proje ve yapı denetçileri ile birlikte kanuni yetkiyi haiz fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisinin de yapı ruhsatını imzalaması gerekir. Bu nedenle de yönetmelik maddelerinde yukarıda önerdiğimiz fenni mesuliyete ilişkin değişikliklerin zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü ve Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün Odamıza verdiği görüşleri de bu yöndedir.

- ❖ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 68'inci maddesinin dördüncü fıkrasında, Yönetmelik'in Ek-2'sinde yer alan Form 10'daki **Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı Örneği**'nin fenni mesullerce imzalanması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Ancak **Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı Örneği**'nde fenni mesul harita mühendisi belirtilmemiştir. Bunun sağlanabilmesi için **Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı Örneği**'nde "Fenni Mesul Elektrik Mühendisi" ibaresinden sonra "**Fenni Mesul Harita Mühendisi**" ibaresinin eklenmesi (Bu raporun Ek-9'unda yer almaktadır) gerekmektedir.

Böylece kalıp imalatının, mimari proje ve yapı aplikasyon projesine uygunluğunun kontrolü sağlanmış olacaktır; çünkü Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı'nın 1'inci maddesinde ölçü, kot, yatay ve düşey düzlemlere uygunluk açısından kalıbın projesine uygun olarak yapıldığının kontrolünün yapılması ve imzalanması istenmektedir. Bu kapsamda yapı aplikasyon projesi müellifi ve uygulamacısı serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından tabliye kalıplarının ölçü, alt ve üst kotları ile yatay ve düşey konumlarının yapıda işaretlenmesi, beton atıldıktan sonra da bağımsız bölüm sınırlarının bağımsız bölüm planlarına göre aplike edilerek işaretlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinin üçüncü fıkrasında "... imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabi zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının ise hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde, 4 üncü maddedeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur." hükmü yer aldığından yapı hangi aşamada olursa olsun yapı aplikasyon projesinde gösterilmesi gereken bilgilerin ölçü, kot, konum verilerinin kontrolünün yapılması gerekmektedir.

### 5.1.2. Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'ne İlişkin Değişiklik Önerilerimiz

- ❖ Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin "Yapı denetim kuruluşu proje denetimi safhasında;" başlıklı ikinci fıkrasının sonuna (f) bendi

olarak "*f) Yapı aplikasyon projesinin proje ve uygulama denetimlerini, bünyesinde harita mühendisi bulunmayan hâllerde, fenni mesul üstlenme yetkisini haiz bir serbest harita ve kadastro mühendisinden hizmet satın alarak sağlar.*" hükmünün eklenmesi gerekmektedir.

Bu ekleme ile yapı denetimi kuruluşunun üstlendiği; vaziyet planı ve yapı aplikasyon planı altlığını oluşturacak, parselin lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca ya da ilgili kadastro müdürlüklerince düzenlenen aplikasyon krokisinde gösterilen mülkiyet sınırlarını kapsayan, topografik durumu ve plankotesi ile birlikte tüm detaylarını içeren sayısal kotlu mevcut durum haritasının ölçü ve hesaplarının, etüt, proje, vaziyet planı ve yapı aplikasyon projesi denetimleri ile yapı yerinde ve yapıda yapılan aplikasyon işlemlerinin denetim hizmetlerinin kanuni yetkiyi haiz fenni mesul harita ve kadastro mühendisi yükümlülüğünde fenni mesuliyet sorumluluğunun yerine getirilmesi sağlanmış olacaktır. Ayrıca günümüzde de yerel uygulamalarda yaşanmakta olan sorunlar köklü biçimde çözülecektir.

- ❖ Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin "Yapı denetim kuruluşu yapım safhasında;" başlıklı dördüncü fıkrasının (a) bendinin "*İlgili idare nezaretinde parselin köşe noktalarının kontrol ettirilmesini ve yapının yapı aplikasyon projesine uygun biçimde parselde aplike ettirilmesini kanuni yetkiyi haiz fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisinden hizmet satın almak suretiyle sağlayarak Ek-7'de gösterilen form-5'e uygun işyeri teslim tutanağını, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte imzalayarak üç iş günü içerisinde ilgili idarenin onayına sunar.*" şeklinde ve (b) bendinin "*Yapının, yapı aplikasyon projesine uygun şekilde temelden gabariye kadar kat planlarının, kotlarının ve katlardaki bağımsız bölüm planlarının ölçülerine ve konumlarına göre parselde aplike edilmesinin kontrolünü sağlar.*" şeklinde değiştirilmesi gerekmektedir.

Yapılan bu değişikliklerle, yapının yapım sürecindeki her katının kot ve bağımsız bölüm planlarının, ölçülerinin, verilerinin, konumlarının kontrolleri yapılmış; 5'inci maddenin dördüncü fıkrasının (r) bendinde belirtilen projeye uygunluk koşulu hükümleri yapı yapım süreci boyunca kontrol edilerek yerine getirilmiş olacaktır.

- ❖ Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin "Yapı denetim kuruluşu yapım safhasında;" başlıklı dördüncü fıkrasının (r) bendinin "*Yapı ile ilgili olarak yapının yapı aplikasyon projesine uygun şekilde aplike edildiğini gösteren vaziyet planı ve bağımsız bölüm planını içeren rapor ve eklerinin, ısı ihtiyacı kimlik belgesinin, kanal bağlantısının yapıldığına ilişkin tutanağın, elektrik,*

telefon ve doğalgaz tesisatlarının, yangın algılama, tahliye ve söndürme sisteminin projelerine uygun şekilde yapılmasını denetleyerek bunlara ilişkin uygunluk belgelerini ve asansörün ilgili idarece tescilini temin eder. Bu işlemlerin usulüne uygun yapıldığına dair raporu ve yapının cephe fotoğraflarını iş bitirme tutanağına ekler." şeklinde değiştirilmesi gerekmektedir.

Böylece ilgili bent daha açık ve anlaşılır kılınarak tüm rapor, tutanak ve belgeler İşyeri Teslim Tutanağının eki olarak tanımlanmış olacaktır.

- ❖ Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin "Yapı denetim kuruluşu proje denetimi safhasında;" başlıklı ikinci fıkrasının (ç) bendi ile 6'ncı maddesinin birinci fıkrasında, yapı denetim kuruluşunun proje denetimi safhasındaki görev ve sorumluluklarından olan, proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendislerce yapılan ruhsat eki yapı aplikasyon projesinin kontrolüne ilişkin kriterler, Yönetmelik'in Ek-3'ünde yer alan Form-1'deki **Proje Kontrol Formu Örneği**'nde "MİMARİ PROJE KONTROL FORMU" ana başlığı altındaki "8. BİNA APLİKASYONU PROJE UYGULAMA ESASLARI" alt başlığı ile hüküm altına alınmıştır. Belirtilen hükümlere bakıldığında yapı ruhsatı öncesi yapı aplikasyon projesinin kontrolüne ilişkin bilgilere açıkça ve müstakil olarak yer verilmemiş olması, fenni mesuliyet açısından yanlış yorumlara ve çekişmelere neden olmuştur. Ruhsat eki projeler arasında yer alan yapı aplikasyon projesinin tıpkı diğer projeler gibi açık ve müstakil olarak değerlendirilmelidir. Bu nedenle, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-3'ünde yer alan Form-1'deki **Proje Kontrol Formu Örneği**'nde "MİMARİ PROJE KONTROL FORMU" ana başlığı altında yer alan "8. BİNA APLİKASYONU PROJE UYGULAMA ESASLARI" alt başlığının kaldırılarak "MİMARİ PROJE KONTROL FORMU" ana başlığından sonra gelmek üzere "**YAPI APLİKASYON PROJESİ KONTROL FORMU**" (Bu raporun Ek-10'unda yer almaktadır) ana başlığının müstakil bir şekilde oluşturulması gerekmektedir.
- ❖ Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin "Yapı denetim kuruluşu yapı ruhsatı alınması safhasında;" başlıklı üçüncü fıkrasının (a) bendinde, yapı denetim kuruluşunun denetimini üstleneceği yapı ile alakalı bilgileri, Yönetmelik'in Ek-4'ünde yer alan Form-2'deki **Yapıya İlişkin Bilgi Formu Örneği**'ne uygun şekilde düzenleyip Bakanlığa bildireceği hüküm altına alınmıştır. Yapı aplikasyon projesi ruhsat eki projeler arasında yer almasına karşın Yapıya İlişkin Bilgi Formu'nda yapı aplikasyon projesine ilişkin bilgiler bulunmamaktadır. Bu nedenle, Yapıya İlişkin Bilgi Formu'nda "**YAPI DENETİM KURULUŞU VE GÖREVLİ TEKNİK ELEMANLAR**:" başlığının

altında "DENETÇİLER" bölümünden sonra gelmek üzere "**FENNİ MESULLER**" başlığı açılarak altına '**Fenni Mesul**' ve 'MESLEĞİ' bölümüne "**Harita Mühendisi**" ibaresi ile "DENETLENEN YAPININ:" başlığının altında "PROJE MÜELLİFLERİ" bölümünden sonra gelmek üzere "**Yapı Aplikasyon Proje Müellifi**" ve 'MESLEĞİ' bölümüne "**Harita Mühendisi**" ibaresi eklenmesi (Bu raporun Ek-11'inde yer almaktadır) gerekmektedir.

Böylece Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü Merkez Yapı Denetimi Komisyonu Başkanlığına iletilmesi gereken Yapıya İlişkin Bilgi Formu'nda tüm proje müelliflerinin ve fenni mesullerin ad ve soyadları bildirilerek mevzuat çerçevesinde denetimlerinin yapılması sağlanmış olacaktır. Bunun sonucunda mimar ve mühendislerin sorumlulukları netleşecek ve idarelerce denetçi veya fenni mesule verilen cezalara ilişkin çekişmeler/belirsizlikler ortadan kalkacaktır.

- ❖ Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin "Yapı denetim kuruluşu yapım safhasında;" başlıklı dördüncü fıkrasının (a) bendinde, yapı denetim kuruluşunun yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte Yönetmelik'in Ek-7'sinde yer alan Form-5'deki **İşyeri Teslim Tutanağı**'nı imzalayıp ilgili İdarenin onayına sunacağı hüküm altına alınmıştır. Daha önce de belirttiğimiz gibi yapı aplikasyon projesi ruhsat eki projeler arasında yer almasına karşın İşyeri Teslim Tutanağı'nda yapı aplikasyon projesine ilişkin bilgiler bulunmamaktadır. Bu nedenle, İşyeri Teslim Tutanağı'nda yer alan "... ekli aplikasyon krokisi düzenlenip ..." ibaresinin "... **yapı aplikasyon projesindeki parsel ve yapı köşe koordinatlarının zemine doğru aplike edildiği görülmüş olup bu doğrultuda düzenlenen ekli kroki ile** ..." şeklinde, 'Yapı Denetim Kuruluşu' bölümünde yer alan 'Ölçüm Yapan Mesleği' ibaresinin '**Fenni Mesul Harita Mühendisi**' şeklinde ve koordinat çizelgesi bölümündeki "Arsa Köşe Koordinatları" ibaresinin "Parsel Köşe Koordinatları" şeklinde değiştirilmesi (Bu raporun Ek-12'sinde yer almaktadır) gerekmektedir.

Böylece Yönetmelik'in 5'inci maddesinin "Yapı denetim kuruluşu yapım safhasında;" başlıklı dördüncü fıkrasının (b) bendi de "**Bünyesinde konu ile ilgili teknik eleman bulunmayan hâllerde, hizmet satın almak suretiyle teknik eleman görevlendirerek, arsanın köşe noktalarının ilgili idare nezaretinde tespit ettirilmesini ve yapının, vaziyet planına uygun biçimde arsaya aplike edilmesini sağlar.**" dikkate alındığında, parselin ve yapının/binanın köşe noktalarının zemine proje müellifi ve uygulamacısı serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından aplike edilmesi, aplike edilen köşe noktalarının fenni mesul serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından kontrol

edilerek İş Yeri Teslim Tutanağının eki yapı aplikasyon projesine uygun krokinin düzenlenmesi ve birlikte imzalanması gerekeceğinden, belirtilen değişikliklerin yapılması İş Yeri Teslim Tutanağı'nı mevzuata uygun hâle getirmiş olacaktır.

- ❖ Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin dördüncü fıkrasının (ç) bendinde, Yönetmelik'in Ek-8'inde yer alan Form 6'daki **Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı Örneği**'nin uygulama denetçisi mühendislerce imzalanması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Ancak **Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı Örneği**'nde proje ve uygulama fenni mesulü harita mühendisi belirtilmemiştir. Bunun sağlanabilmesi için **Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı Örneği**'nde "Uygulamadan Sorumlu Proje ve Uygulama Denetçisi Elektrik Mühendisi" ibaresinden sonra "**Uygulamadan Sorumlu Proje ve Uygulama Fenni Mesulü Harita Mühendisi**" ibaresinin eklenmesi (Bu raporun Ek-13'ünde yer almaktadır) gerekmektedir.

Böylece kalıp imalatının, mimari proje ve yapı aplikasyon projesine uygunluğunun kontrolü sağlanmış olacaktır.

## 5.2. Sonuç

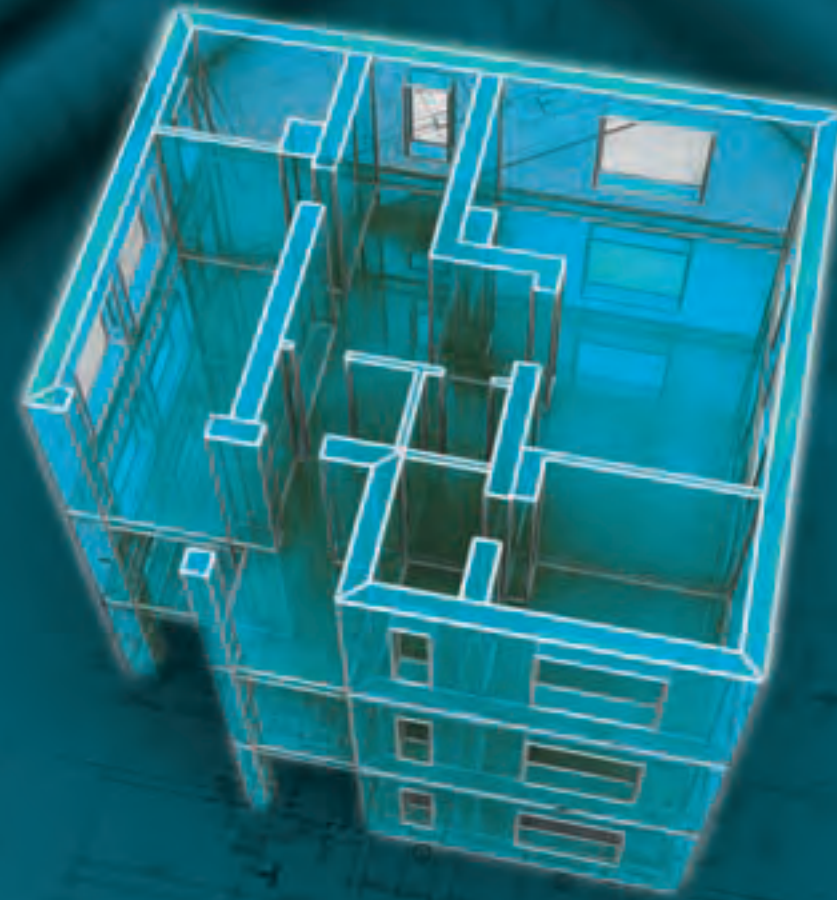
Odamız mesleki uygulamalarımızdaki proje müellifliği, etüt-proje, yapı aplikasyon projesi yapımı, fenni mesuliyet, proje denetimi, projenin yapı yapılacak parselde yapı yerine ve yapıda yapıya üç boyutlu uygulanması ile denetlenmesi konularında yaşanan sorunların çözülmesi için uğraş vermektedir; çünkü yaşanan sorunların çözümlenmesi ile yapı ruhsatı alma sürecindeki uygulama farklılıklarının, zaman kaybının, ilgili idareler, yapı sahipleri, serbest çalışan mimar ve mühendisler arasındaki çekişmelerin giderileceğine, yapım sürecinde yık-yapıların ortadan kalkacağına, konut ve yapı sektörüne ayrılan ülke kaynaklarının verimli kullanılarak halkımızın daha sağlıklı bir kent yaşamına kavuşacağına inanmaktadır.

Bahsedilen bu sorunların çözümü için yürürlükteki Türk Medeni Kanunu, İmar Kanunu, Kadastro Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Yapı Denetimi Hakkında Kanun, Tapu Plânları Tüzüğü ve ilgili diğer imar mevzuatı hükümleri esas alınarak anılan kanunlara göre oluşturulan yönetmeliklerde farklı yorumlara ve farklı uygulamalara neden olan maddelerin, kanun ve yönetmeliklerde farklı tarihlerde yeniden düzenlenmiş olan maddeler esas alınarak düzeltilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda 5.1. Öneriler başlığı altında sebepleri ile beraber bahsedilen **Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değişiklik önerilerinin hayata geçirilmesi ile** mevcut durumda yerel uygulamalarda yapı ruhsatına esas yapı aplikasyon projesinin yapım, uygulama ve

denetimi konularında karşılaşılan farklılıklar giderilmiş ve ülke düzeyinde uygulama standardı oluşturulmuş olacak, ayrıca ilgili idareler, yapı sahipleri, serbest çalışan mimar ve mühendisler arasında yaşanan sorunlar da giderilmiş olacaktır.

Bununla birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından konusunda uzman kişilerin de katılımı ile fenni mesuliyet üstlenecek serbest harita ve kadastro mühendislerine verilmek üzere Odamızca **eğitim programı** oluşturulması, eğitim programı sonunda katılımcılara "**Yapı Aplikasyon Projesi ve Yapı Aplikasyon Uygulama Denetimi Fenni Mesuliyet Belgesi**" düzenlenmesinin gerektiği düşünülmektedir. Hazırlanan eğitim programına ve katılımcılar için düzenlenecek belgeye ilişkin detaylara hazırlanacak olan Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı ve Uygulaması ile Fenni Mesuliyet Üstlenilmesi Esasları Şartnamesi ve Odamız mevzuatında da yer verilmelidir.



## Bölüm 3

### Ekler

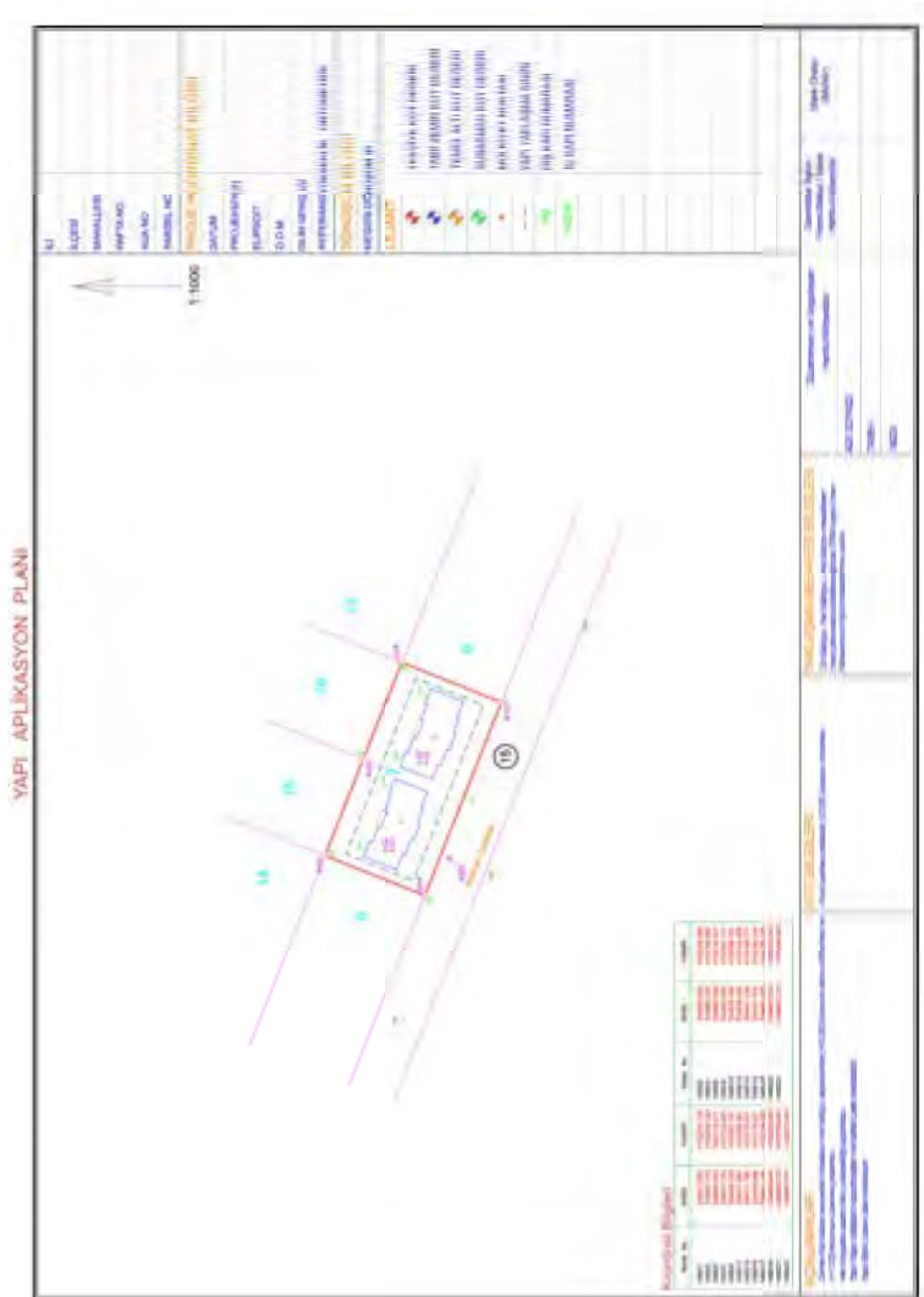
EK 1: Yapı Aplikasyon Projesi Kapak

| YAPI APLİKASYON PROJESİ                                                                                                                                                                             |             |              |                 |                 |                              |                    |      |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-----------------|-----------------|------------------------------|--------------------|------|--|--|
| BÜRO / ŞİRKET ADI                                                                                                                                                                                   |             |              |                 |                 |                              |                    |      |  |  |
| SHKM                                                                                                                                                                                                |             |              |                 |                 |                              |                    |      |  |  |
| PARSELİN                                                                                                                                                                                            |             |              |                 |                 |                              |                    |      |  |  |
| İL                                                                                                                                                                                                  | İLÇE        | MAHALLE      | PAFTA NO        | ADA NO          | PARSEL NO                    | YÖZ ÖLÇÜM          | CİNE |  |  |
| YAPI SAHİBİNİN                                                                                                                                                                                      |             |              |                 |                 |                              |                    |      |  |  |
| ADI SOYADI                                                                                                                                                                                          | ADRES       |              | SÖZLEŞME TARİHİ |                 | SÖZLEŞME NO/SU               |                    | İMZA |  |  |
| YAPININ                                                                                                                                                                                             |             |              |                 |                 |                              |                    |      |  |  |
| BLOK ADI                                                                                                                                                                                            | TABAN ALANI | İNŞAAT ALANI | KAT ADEDİ       | BAG. BÖL. ADEDİ | KULLANILAN AMACI             | YAPIM SİSTEMİ      |      |  |  |
| BU YAPI APLİKASYON PROJESİ AŞAĞIDA İMZASI BULUNAN PROJE MÜELLİFİ TARAFINDAN TAYİN EDİLMİŞTİR. PROJEYİN ORJİNALİNDE İMZASI BULUNAN PROJE MÜELLİFİ, MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.                  |             |              |                 |                 |                              |                    |      |  |  |
| YAPI APLİKASYON PROJE MÜELLİFİNİN                                                                                                                                                                   |             |              |                 |                 | YAPI DENETİM / FENNİ MESULÜN |                    |      |  |  |
| ADI SOYADI                                                                                                                                                                                          | ÖN YANI     |              | ODA SİCİL NO    |                 | BİRO TESCİL B. NO            | TESCİL YENİ TARİHİ | İMZA |  |  |
| TELEFON                                                                                                                                                                                             | ADRES       |              |                 |                 |                              |                    |      |  |  |
| YAPI APLİKASYON PROJE MÜELLİFİNİN İZİN OLMAKSIZIN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ. YAPI APLİKASYON PROJE MÜELLİFİNİN HABERİ VE ONAYI OLMAKSIZIN PROJEDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ. |             |              |                 |                 |                              |                    |      |  |  |
| YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI                                                                                                                                                                         |             |              |                 |                 | İDARE ONAYI                  |                    |      |  |  |

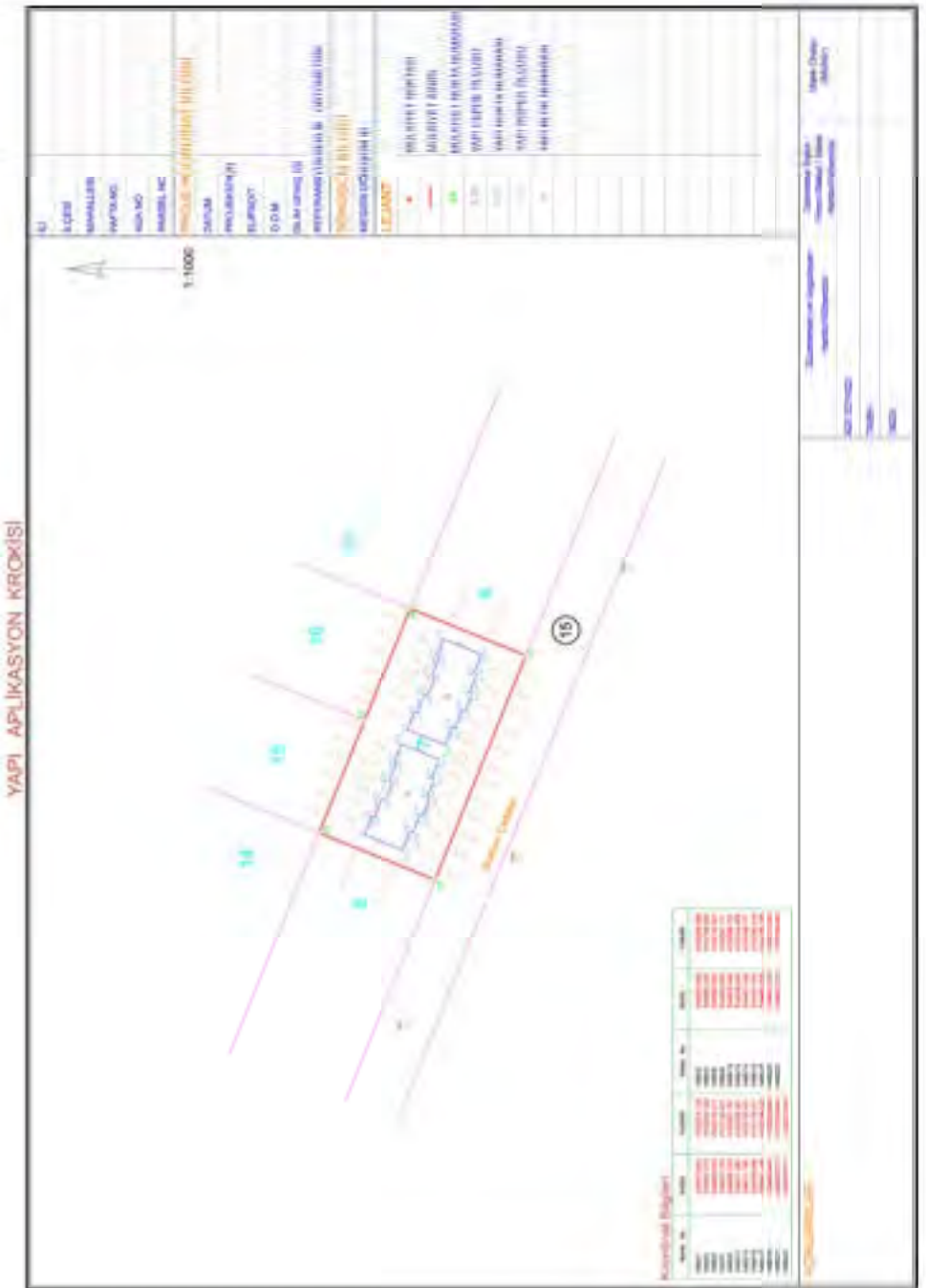
\* Proje Kapakçısı, Planlı Alanlar İmar Yürütme Kütüğü (SY/12) ile birlikte gönderilince düzenlenir.

EK 2: Yapı Aplikasyon Projesi Rulo

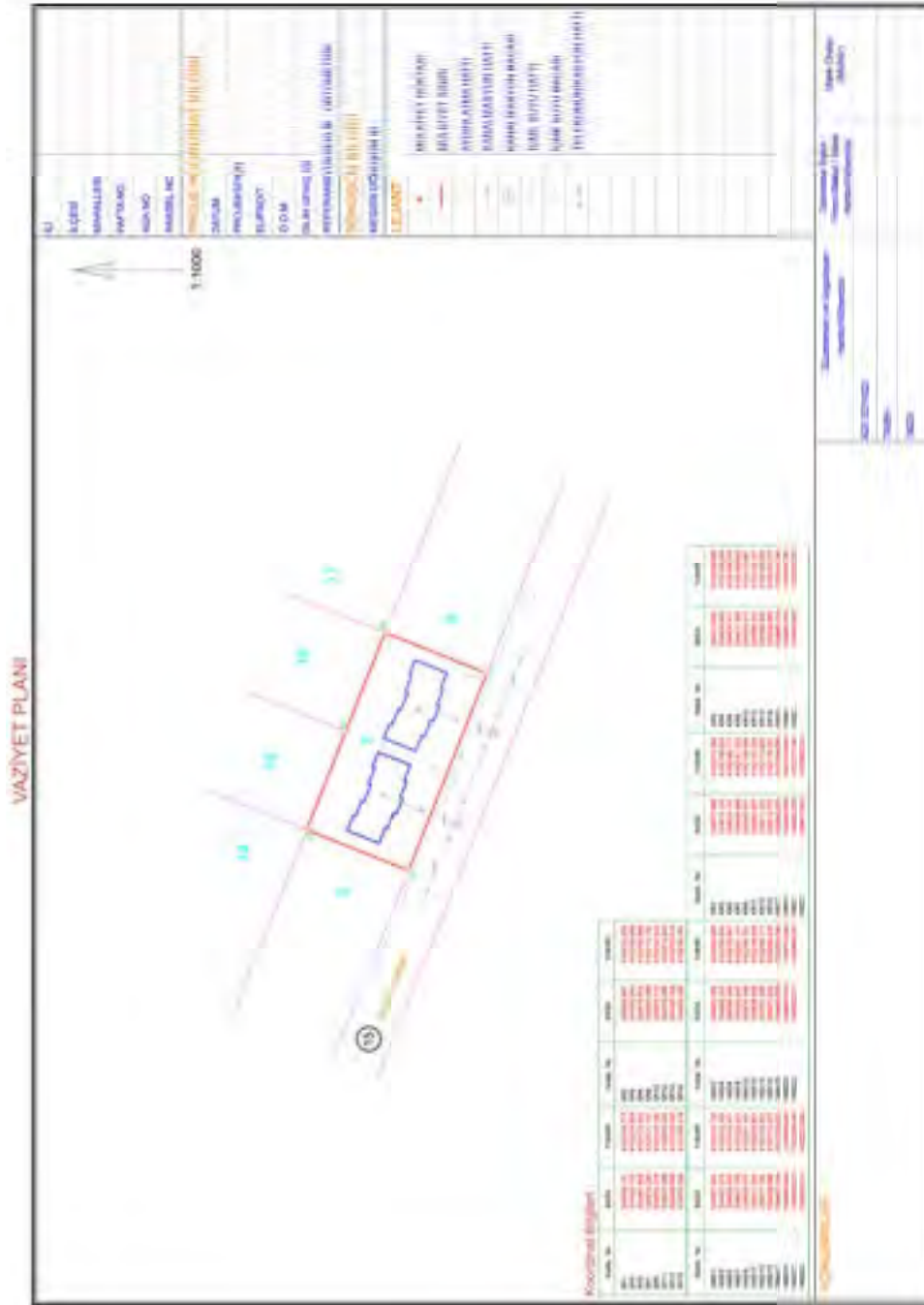
### EK 3: Yapı Aplikasyon Planı



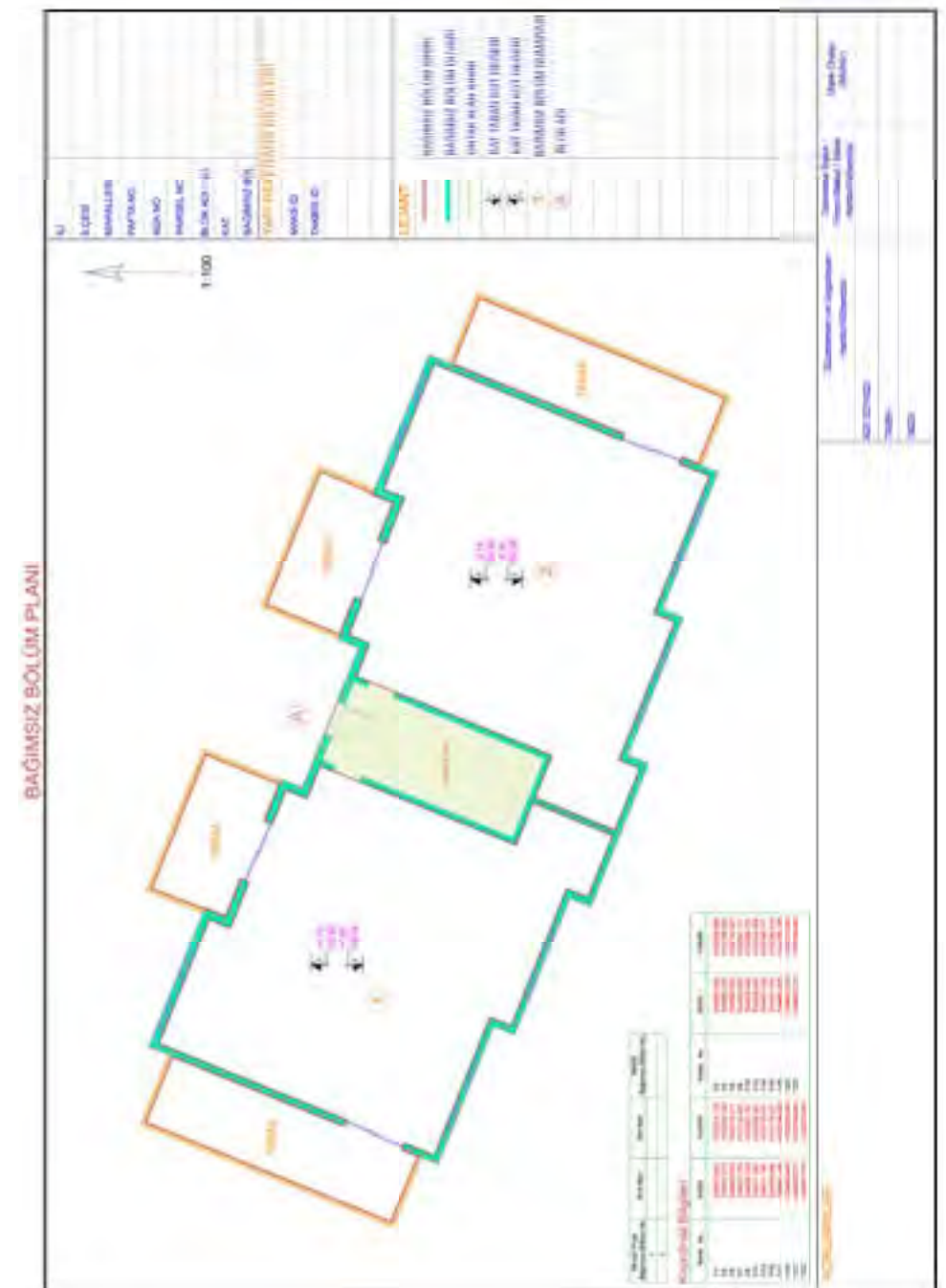
## EK 4: Yapı Aplikasyon Krokisi



## EK 5: Vaziyet Planı



## EK 6: Bağımsız Bölüm Planı



## EK 7: Yapı Aplikasyon Projesi Açıklama Raporu

### YAPI APLİKASYON PROJESİ AÇIKLAMA RAPORU

İLİ :  
İLÇESİ :  
MAHALLESİ/KÖYÜ :  
ADA NO :  
PARSEL NO :

#### 1. YASAL BİLGİLENDİRMELER:

##### a. AMAÇ:

Yapı sürecinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunları hükümlerince mevcut mülkiyet haklarının korunması ve yeni mülkiyet haklarının kurulması için parselde ait *kadastral aplikasyon krokisi ve mimari vaziyet planına dayanılarak*, ilgili idaresince düzenlenen *imar durum belgesinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uygun olarak* yapının inşa edilebilmesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesinin (ç) bendi uyarınca yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgeleri ile kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin veri ve bilgilerin elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi, güncellenmesi amacıyla; Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği esaslarına göre harita mühendisince ruhsata esas yapı projelerine göre yapının, bağımsız bölümlerinin, eklentilerinin, müştemilatın, teknik altyapıların köşe ve kırık noktalarının elektronik ortamda sayısal olarak bilgi sistemlerine esas koordinatlarının üretilmesini, yapı aplikasyon projesi düzenlenmesini ve yapının, eklentilerinin, müştemilatın, teknik altyapıların ruhsat eki projelerine göre aplikasyonunun yapılarak yürürlükteki yasa, imar planı, yönetmelik, şartname ve standartlara uygun olarak inşa edilmelerini ve fenni mesuliyet üstlenilmesini sağlamaktır.

##### b. KAPSAM:

TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Serbest Mühendislik Müşavirlik Büroları Tescil Yönetmeliği çerçevesinde tescil işlemleri, (büro/şirket) ile yıllık yenilemesi yapılmış, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci, 28'inci ve 38'inci maddeleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik, 5216/6360 sayılı Yasa kapsamında kalan büyükşehir belediyeleri imar yönetmelikleri, Tapu Planları Tüzüğü, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinde tanımlanan proje ve uygulama hizmetlerinin yürütülmesini üstlenen serbest harita ve kadastro mühendislerinin görev, yetki ve çalışma yöntemleri ve yükümlülüklerine ilişkin düzenlemeleri kapsar.

##### c. YASAL DAYANAK:

6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimarı Odaları Birliği Kanunu'nun 2'nci maddesinin (c) bendi ve 39'uncu maddesi ile 01 Kasım 2005 tarih ve 25983 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ana Yönetmeliği'nin 7'nci maddesinin (a) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

##### d. YETKİ VE SORUMLULUK:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28'inci ve 38'inci maddeleri gereği yapı aplikasyon projelerinin hazırlanması ve uygulanmasında serbest harita ve kadastro mühendislik büroları ile serbest harita ve kadastro mühendislik firmaları bünyesinde bulunan harita mühendisleri yetkili ve sorumludurlar.

#### 2. PROJE BİLGİLENDİRMELERİ:

##### a. MİMARİ PROJE BİLGİLERİ:

..... ili, ..... ilçesi, ..... mahallesi, ..... ada, ..... parsel numaralı taşınmaz için yapı aplikasyon projesi hazırlanması ve uygulaması çalışmaları, mimari proje müellifi ..... tarafından hazırlanarak ..... Belediyesi tarafından ..... tarihinde onaylanan mimari vaziyet planından faydalanılarak yapılmıştır. (Ek-1: *Mimari Vaziyet Planı Örneği*)

##### b. MÜLKİYET APLİKASYON BELGESİ BİLGİLERİ:

..... ili, ..... ilçesi, ..... mahallesi, ..... ada, ..... parsel numaralı taşınmaz için yapı aplikasyon projesi hazırlanması ve uygulaması çalışmaları, ..... tarafından hazırlanan ..... tarih ve ..... sayılı aplikasyon krokisi baz alınarak hazırlanmış, aplikasyon krokisinde gösterilen mülkiyet köşe noktaları koordinatlarından faydalanılarak yapılmıştır. (Ek-2: *Aplikasyon Krokisi Örneği*)

##### c. İMAR DURUMU BİLGİLERİ:

..... ili, ..... ilçesi, ..... mahallesi, ..... ada, ..... parsel numaralı taşınmaz için yapı aplikasyon projesi hazırlanması ve uygulaması çalışmaları, ..... Belediyesi tarafından düzenlenmiş ..... tarih ve ..... sayılı imar durum belgesi baz alınarak hazırlanmış, imar durum belgesinde gösterilen unsurlardan faydalanılarak yapılmıştır. (Ek-3: *İmar Durum Belgesi Örneği*)

#### 3. PROJE ÖZETİ:

##### a. İMAR PLANI BİLGİLERİ:

(Plan onay bilgileri, pafta no bilgisi, koordinat sistemi bilgisi, parsel özgü plan notları, imar planı ile ilgili diğer hususlar)

##### b. KADASTRO BİLGİLERİ:

(İl/ilçe/mahalle/ada no/parsel no/pafta no bilgileri, koordinat sistemi bilgisi, mülkiyet noktalarının pafta-zemin uyumu bilgisi, kadastro ile ilgili diğer hususlar)

##### c. MİMARİ PROJE BİLGİLERİ:

(Mimari projede yer alan yapı adeti, blok başına bağımsız bölüm adeti, toplam bağımsız bölüm adeti, yapı ve bağımsız bölüm yüzölçüm bilgileri, varsa eklenti bilgileri, mimari proje ile ilgili diğer hususlar)

##### d. UYGULAMA BİLGİLERİ:

(İşveren tanımı, sözleşme bilgileri, işe başlama ve bitiş tarihleri, plankote (halihazır durum) bilgileri, temel vize bilgileri, kot bilgileri, yapı aplikasyon yöntem ve tarihleri, kat aplikasyon yöntem ve tarihleri, uygulama denetim tarihleri (fenni Mesul), uygulamaya dair diğer bilgiler)

#### 4. UYGULAMA SORUMLUSU:

(İşveren ve Sözleşme bilgileri ile işi yapan serbest harita mühendisinin oda sicil ve büro/şirket kartı bilgileri)

Ad Soyad  
Unvan  
Oda Sicil No  
Tarih  
İmza

## EK 8: Fenni Mesul Harita ve Kadastro Mühendisi Taahhütnamesi

FORM - ...

FENNİ MESUL HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK  
TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>TAAHHÜTNAME</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>Fenni Mesul Harita Ve Kadastro Mühendisi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>Oda Sicil No</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>Unvanı</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>Adresi</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>Telefonu</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>Fenni Mesuliyeti Üstlenilecek İş</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <b>İl / İlçe</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>İlgili İdare</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>Pafta/Ada/Parsel No</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <b>Yapı Adresi</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <b>Yapı Sahibi</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <b>Yapı Sahibinin Adresi</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <b>Sözleşme Başlangıç Tarihi</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>Sözleşme Bitiş Tarihi</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <p>Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde, 3194 sayılı Kanun ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı, fenni mesuliyetini üstlendiğim yapıyı ruhsata ve eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimi,</p> <p>Bu çerçevede yapılacak denetim hizmetlerinde imza yetkisine sahip olarak çalışacağımı, fenni mesuliyet görevini ifa ederken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı,</p> <p>Üzerimde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile fenni mesuliyetini üstleneceğim tek ruhsata bağlı inşaatlar müstesna olmak üzere aynı anda fenni mesul olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 120.000 m<sup>2</sup>'yi geçmeyeceğini ve harita ve kadastro mühendisi fenni mesul olarak görev yaptığım ilin sınırları dışında başka bir görev üstlenmeyeceğimi,</p> <p>Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim. ....../20....</p> |  |
| <p>Fenni Mesul<br/>Adı-Soyadı<br/>Unvanı<br/>İmza</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <p>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

## EK 9: Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı

EK-2

FORM – 10

KALIP VE DONATI İMALATI KONTROL TUTANAĞI ÖRNEĞİ

**İlgili İdare** :  
**Yapı Sahibi** :  
**Yapı Ruhsat Tarihi ve No** :  
**Yapının Adresi** :  
**Pafta/Ada/Parsel No** :  
**Yapı İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) ve Cinsi** :  
**İlgili Fenni Mesul Oda Sicil No** :

Yukarıda belirtilen yapının ..... blok, ..... kat, ..... kotunda yapılan denetimde:

- 1- Kalıp imalatında kullanılan malzemenin istenilen nitelikte, kalıp işçiliğinin iyi ve takviyelerinin yeterli olduğu, ölçü, kot, yatay ve düşey düzlemlere uygunluk açısından kalıbın projesine uygun olarak yapıldığı,
- 2- Betonarme demirlerinin projesinde gösterilen adet, çap ve boyda olduğu, projesine uygun olarak döşendiği,
- 3- Tesisat projelerine uygunluk sağlandığı tespit edilmiştir.

Bu durumda beton dökülmesine izin verilmiştir.

İş bu tutanak ...../...../..... tarihinde, bir nüshası inşaat mühendisi fenni mesul tarafından ilgili idareye vermek üzere üç nüsha düzenlenmiştir.

|                      |                                 |                                 |                                      |                                             |                                               |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Fenni Mesul<br>Mimar | Fenni Mesul<br>İnşaat Mühendisi | Fenni Mesul<br>Makine Mühendisi | Fenni Mesul<br>Elektrik<br>Mühendisi | <b>Fenni Mesul<br/>Harita<br/>Mühendisi</b> | Yapı Müteahhidi<br>veya adına Şantiye<br>Şefi |
| Adı-Soyadı<br>İmza   | Adı-Soyadı<br>İmza              | Adı-Soyadı<br>İmza              | Adı-Soyadı<br>İmza                   | <b>Adı-Soyadı<br/>İmza</b>                  | Adı-Soyadı<br>İmza                            |

## EK 10: Yapı Aplikasyon Projesi Kontrol Formu

### YAPI APLİKASYON PROJESİ KONTROL FORMU

(Yapı Aplikasyon Planı - Yapı Aplikasyon Krokisi - Bağımsız Bölüm Planı)

| SIRA NO    | BELGE ADI                                                                                                             | EVET HAYIR | TESPİTLER                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------|
| 1          | Parsel köşe noktaları ve koordinatları Aplikasyon Krokisi ile aynı mı?                                                |            |                                                   |
| 2          | Parsel köşe nokta koordinat değerleri gösterilmiş mi? (Tablo)                                                         |            |                                                   |
| 3          | Parsel köşe nokta kot değerleri gösterilmiş mi?                                                                       |            |                                                   |
| 4          | Ölçü dayanağı Yer Kontrol Noktaları (YKN) gösterilmiş mi?                                                             |            |                                                   |
| 5          | Kot alınan noktanın/noktaların, kot değeri/değerleri gösterilmiş mi?                                                  |            |                                                   |
| 6          | Yapı yaklaşma çizgisi çizilmiş mi?                                                                                    |            |                                                   |
| 7          | Eklenti (varsa) gösterimleri yapılmış mı?                                                                             |            |                                                   |
| 8          | Yapı kütlesi Mimari Proje Vaziyet Planı ile aynı mı? (Köşe ve hat sayısı)                                             |            |                                                   |
| 9          | Yapı blok isimleri yazılmış mı?                                                                                       |            |                                                   |
| 10         | Yapı kapı girişleri ve kapı numaraları gösterilmiş mi?                                                                |            |                                                   |
| 11         | Yapı temel altı kotu ve subasman kotu gösterilmiş mi?                                                                 |            |                                                   |
| 12         | Yapı cepheleri yazılmış mı?                                                                                           |            |                                                   |
| 13         | Yapı köşe nokta numaraları yazılmış mı?                                                                               |            |                                                   |
| 14         | Yapı röper ölçüleri yazılmış mı?                                                                                      |            |                                                   |
| 15         | Yapı köşe noktaları koordinat değerleri gösterilmiş mi? (Tablo)                                                       |            |                                                   |
| 16         | Yapı Kat adedi, Taşıyıcı Sistemi ve Kullanım amacı bilgileri yazılmış mı?                                             |            |                                                   |
| 17         | Detay gösterimleri varsa çizimleri yapılmış mı? (Havuz vb.)                                                           |            |                                                   |
| 18         | Zemin altı hatlar varsa (Doğalgaz, İçme Suyu, Kanalizasyon vb.) hat gösterimi yapılmış mı?                            |            |                                                   |
| 19         | Zemin altı hatlar varsa (Doğalgaz, İçme Suyu, Kanalizasyon vb.) bağlantı noktası gösterimi (Rögar, kutu) yapılmış mı? |            |                                                   |
| 20         | Bağımsız Bölüm numaraları yazılmış mı?                                                                                |            |                                                   |
| 21         | Blok ana kapı girişi ve dış kapı numarası gösterilmiş mi?                                                             |            |                                                   |
| 22         | Bağımsız Bölüm kapı girişi ve iç kapı numarası gösterilmiş mi?                                                        |            |                                                   |
| 23         | Ortak Alanlar gösterilmiş mi?                                                                                         |            |                                                   |
| 24         | Bağımsız Bölüm duvarları ve oda duvarları gösterilmiş mi?                                                             |            |                                                   |
| 25         | Bağımsız Bölüm taban ve tavan kot değerleri gösterilmiş mi?                                                           |            |                                                   |
| 26         | Teras, Balkon vb. gösterimleri yapılmış mı?                                                                           |            |                                                   |
| 27         | Bağımsız Bölüm sınırları çizilmiş mi?                                                                                 |            |                                                   |
| 28         | Bağımsız Bölüm UAVT kodlarını gösterir tablo düzenlenmiş mi?                                                          |            |                                                   |
| 29         | Form lejand bilgileri yazılmış mı?                                                                                    |            |                                                   |
| İdare:     |                                                                                                                       |            | Kontrol eden Fenni Mesul / İdare Harita Mühendisi |
| Mahalle:   |                                                                                                                       | Ad Soyad:  |                                                   |
| Ada No:    |                                                                                                                       | Tarih:     |                                                   |
| Parsel No: |                                                                                                                       | İmza:      |                                                   |

## EK 11: Yapıya İlişkin Bilgi Formu

### FORM – 2 YAPIYA İLİŞKİN BİLGİ FORMU ÖRNEĞİ

T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü  
Merkez Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı

YİBF No: .....

.../.../20...

### YAPIYA İLİŞKİN BİLGİ FORMU

İLGİLİ İDARESİNE

|                                |             |                                              |          |
|--------------------------------|-------------|----------------------------------------------|----------|
| İdare                          |             | İli                                          |          |
| Yapı Sahibi                    |             | Proje Tipi                                   |          |
| Yapı Adresi                    |             |                                              |          |
| Pafta/Ada/Parsel No            | Yapı Sınıfı | Yapı Cinsi                                   |          |
| İnşaat Alanı                   | Kat Adedi   | Son Hakediş Seviyesi                         |          |
| Diğer Bilgiler                 |             |                                              |          |
| m² Birim Fiyatı                |             |                                              |          |
| PROJE MÜELLİFLERİ              | ADI SOYADI  | MESLEĞİ                                      | SİCİL NO |
| Mimari Proje Müellifi          |             | Mimar                                        |          |
| Statik Proje Müellifi          |             | İnşaat Müh.                                  |          |
| Makine Proje Müellifi          |             | Makine Müh.                                  |          |
| Elektrik Proje Müellifi        |             | Elektrik Müh.<br>Elektrik Teknikeri          |          |
| Yapı Aplikasyon Proje Müellifi |             | Harita Müh.                                  |          |
| Jeoteknik Etüd Sorumlusu       |             | Jeoloji Müh.<br>Jeofizik Müh.<br>İnşaat Müh. |          |
| Müteahhit                      |             | Sicil No /<br>T.C. Kimlik No                 |          |

### DENETLENEN YAPININ:

#### YAPI DENETİM KURULUŞU VE GÖREVLİ TEKNİK ELEMANLAR:

|                             |            |                                                                   |            |
|-----------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------|------------|
| Unvanı                      |            | İzin Belge No                                                     |            |
| Adresi                      |            |                                                                   |            |
| DENETÇİLER                  | ADI SOYADI | MESLEĞİ                                                           | DENETÇİ NO |
| Uygulama Denetçisi          |            | İnşaat Mühendisi                                                  |            |
| Proje ve Uygulama Denetçisi |            | İnşaat Mühendisi                                                  |            |
| Proje ve Uygulama Denetçisi |            | Mimar                                                             |            |
| Proje ve Uygulama Denetçisi |            | Makine Mühendisi                                                  |            |
| Proje ve Uygulama Denetçisi |            | Elektrik Mühendisi                                                |            |
| FENNİ MESULLER              | ADI SOYADI | MESLEĞİ                                                           | SİCİL NO   |
| Fenni Mesul                 |            | Harita Mühendisi                                                  |            |
| YARDIMCI KONTROL ELEMANLARI | ADI SOYADI | MESLEĞİ                                                           | SİCİL NO   |
| Yardımcı Kontrol Elemanı    |            | İnşaat Mühendisi/<br>Mimar/ Teknik<br>Öğretmen/Tekniker/Teknisyen |            |
| Yardımcı Kontrol Elemanı    |            | Makine Mühendisi/ Teknik<br>Öğretmen/Tekniker/Teknisyen           |            |
| Yardımcı Kontrol Elemanı    |            | Elektrik Mühendisi/ Teknik<br>Öğretmen/Tekniker/Teknisyen         |            |

İlgili idaresince formdaki bilgiler Merkez Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı'nın resmi internet adresinden teyit edilecektir. Denetlenen yapıya ilişkin bilgilerin doğruluğu ve teslim edilen projeler kontrol edildikten sonra inşaat ruhsatı düzenlenecektir. Bu bilgilerden herhangi birinin yanlış olması durumunda, derhal Merkez Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı bilgilendirilecek ve inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

EK 12: İşyeri Teslim Tutanağı

**İŞYERİ TESLİM TUTANAĞI**

YİBF No :  
İlgili İdare :  
Yapı Ruhsat No :  
Pafta /Ada/Parsel No :

**DÜZENLEYENLER**

| YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler |          |        |      | Yapı Sahibi                                |
|-----------------------------------------------|----------|--------|------|--------------------------------------------|
| Adı-Soyadı                                    | T.C. No. | Unvanı | İmza |                                            |
|                                               |          |        |      | Adı-Soyadı<br>T.C. No.<br>İmza             |
|                                               |          |        |      | Yapı Müteahhidi veya<br>adına Şantiye Şefi |
|                                               |          |        |      | Adı-Soyadı<br>T.C. No.<br>İmza             |

**Arsa- Parsel Köşe Koordinatları**

| Köşe Noktası | X      | Y    | Z |
|--------------|--------|------|---|
| 1.           | YUKARI | SAGA |   |
| 2.           |        |      |   |
| 3.           |        |      |   |
| 4.           |        |      |   |

**Yapı Köşe Koordinatları**

| Köşe Noktası | X      | Y    | Z |
|--------------|--------|------|---|
| 1.           | YUKARI | SAGA |   |
| 2.           |        |      |   |
| 3.           |        |      |   |
| 4.           |        |      |   |

Bu koordinatlar ISO 19156:2007 standartlarında tanımlı olan GML (Geography Markup Language) formatında Yapı Denetim Sistemine girilecektir.  
Yukarıda belirtilen yapıya mahallinde tarihinde girilmiş ve **aplikasyon-izlenimi denetimi** yapı aplikasyon projesindeki parsel ve yapı köşe koordinatlarının zamanla değişim gösterdiği görülmüş olup bu doğrultuda düzenlenen ilk kroki ile işyeri teslimi yapılarak inşaat faaliyetlerine başlanmıştır.  
İşbu tutanak (...) nüsha olarak düzenlenmiştir.

| Yapı Denetim Kuruluşu        |                              | Onay İlgili İdare            |                              |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Adı-Soyadı<br>Unvanı<br>İmza | Adı-Soyadı<br>Unvanı<br>İmza | Adı-Soyadı<br>Unvanı<br>İmza | Adı-Soyadı<br>Unvanı<br>İmza |

EK 13: Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı

(Değişik:RG-23/12/2022-32052)

EK-8

FORM - 6

KALIP VE DONATI İMALATI KONTROL TUTANAĞI ÖRNEĞİ

YİBF No: .....

İlgili İdare :  
Yapı Sahibi :  
Yapı Ruhsat Tarihi ve No :  
Yapının Adresi :  
Pafta/Ada/Parsel No :  
Yapı İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) ve Cinsi :  
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No :

Yukarıda belirtilen yapının ..... blok, ..... kat, ..... kotunda yapılan denetimde:  
1- Kalıp imalatında kullanılan malzemenin istenilen nitelikte, kalıp işçiliğinin iyi ve takviyelerinin yeterli olduğu, ölçü, kot, yatay ve düşey düzlemlere uygunluk açısından kalıbın projesine uygun olarak yapıldığı,  
2- Betonarme demirlerinin projesinde gösterilen adet, çap ve boyda olduğu, projesine uygun olarak döşendiği,  
3- Tesisat projelerine uygunluk sağlandığı tespit edilmiştir.  
Bu durumda beton dökülmesine izin verilmiştir.  
İş bu tutanak ...../..... tarihinde, bir nüshası yapı denetim kuruluşuna ilgili idareye verilmek üzere üç nüsha düzenlenmiştir.

|                                                                                     |                                                                               |                                                                                  |                                                                    |                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Uygulamadan Sorumlu Proje ve Uygulama Denetçisi Mimar                               | Uygulamadan Sorumlu Denetçi İnşaat Mühendisi                                  | Uygulamadan Sorumlu Proje ve Uygulama Denetçisi Makine Mühendisi                 | Uygulamadan Sorumlu Proje ve Uygulama Denetçisi Elektrik Mühendisi | Uygulamadan Sorumlu Proje ve Uygulama Denetçisi Harita Mühendisi |
| Adı-Soyadı<br>İmza                                                                  | Adı-Soyadı<br>İmza                                                            | Adı-Soyadı<br>İmza                                                               | Adı-Soyadı<br>İmza                                                 | Adı-Soyadı<br>İmza                                               |
| Yardımcı Kontrol Elemanı İnşaat Mühendisi/Mimar/ Teknik Öğretmen/Tekniker/Teknisyen | Yardımcı Kontrol Elemanı Makine Mühendisi/ Teknik Öğretmen/Tekniker/Teknisyen | Yardımcı Kontrol Elemanı Elektrik Mühendisi/ Teknik Öğretmen/Tekniker/ Teknisyen | Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi                            |                                                                  |
| Adı-Soyadı<br>İmza                                                                  | Adı-Soyadı<br>İmza                                                            | Adı-Soyadı<br>İmza                                                               | Adı-Soyadı<br>İmza                                                 |                                                                  |

Çalışmalarınızın hangi aşamada olduğunu takip edebilmemiz için sürece dair hazırlamış olduğumuz **Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı, Uygulaması ve Fenni Mesuliyet İş Akış Şeması** ile **Sonuç Raporuna ve eklerine** ulaşmak için aşağıda yer alan karekodu kullanabilirsiniz

Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı, Uygulaması ve Fenni Mesuliyet

## İŞ AKIŞ ŞEMASI

0



TMMOB

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası

1



Cumhuriyetimiz 100 Yaşında

[www.hkmo.org.tr](http://www.hkmo.org.tr)



[twitter.com/TMMOBHKMO](https://twitter.com/TMMOBHKMO)



[facebook.com/TMMOBHKMO](https://facebook.com/TMMOBHKMO)



[@atmmobhkmo](https://www.instagram.com/atmmobhkmo)



[@atmmobhkmo](https://www.youtube.com/@atmmobhkmo)



[flickr.com/atmmobhkmo](https://www.flickr.com/atmmobhkmo)



[linkedin.com/company/atmmobhkmo](https://www.linkedin.com/company/atmmobhkmo)

Mustafa Kemal Mahallesi 2129. Sokak No:1 / 7-8-9 Çankaya / ANKARA

**T:** +90 312 232 57 77 **F:** +90 312 230 85 74 **@:** [hkmo@hkmo.org.tr](mailto:hkmo@hkmo.org.tr)