

## YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığında:

**YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK  
YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

**MADDE 1** – 5/2/2008 tarihli ve 26778 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 1 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan yapılara sertifika verilmesi ibaresinden sonra gelmek üzere “yapı denetim kuruluşları ve laboratuvarlardan alınacak teminatın türü, tutarı, iadesi ile irat kaydedilmesine, idari yaptırımlara” ibaresi eklenmiştir.

**MADDE 2** – Aynı Yönetmeliğin 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 2** – (1) Bu Yönetmelik, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 4 üncü, 8 inci ve 12 nci maddeleri ile 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 33 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.”

**MADDE 3** – Aynı Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir.

“k) Teminat: Kanunla verilen görev ve sorumluluklarını eksiksiz yerine getirmelerini teminen kuruluşlardan yapı denetim izin belgesi ve laboratuvar izin belgesi verilmesi sürecinde alınan Tedavüldeki Türk Parası, Devlet İç Borçlanma senedi, bu senetler yerine düzenlenen belgeler ve Bankalar ve katılım bankaları tarafından verilen teminat mektupları,”

**MADDE 4** – Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(7) Hataların taşıyıcı sistemi etkilemesi nedeniyle yapı denetim kuruluşuna yeni iş almaktan men cezası uygulanmasına sebebiyet veren ya da gerçeği yansıtmayan raporlar hazırlayarak laboratuvarların belgesinin iptaline neden olan denetçi mimar ve mühendisler ile teknik elemanlar da, Kanunda yapı denetim kuruluşlarına ve laboratuvarlara idari para cezası uygulanmasına neden olan denetçi mimar ve mühendisler ile teknik elemanlar için öngörülen yaptırımlara tabidir. Yapı Denetim kuruluşları ve laboratuvarlara Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b), (c), (ç), (d) bentleri ile (g) bendinin (1) numaralı alt bendi ve onuncu fıkrasının (b) ve (c) bentleri ile (e) bendinin (2) numaralı alt bendi uyarınca uygulanan her bir idari yaptırım, sorumluluğu bulunan denetçi mimar ve mühendisler ve teknik elemanlara verilecek idari yaptırımlar konusunda tekerrüre esas alınır. Ancak Kanunun 8 inci maddesinin onuncu fıkrasının (b) bendi uyarınca uygulanacak idari para cezasının denetçi mimar ve mühendisler ile teknik elemanlar hakkında uygulanacak idari yaptırım için tekerrüre esas alınabilmesi için idari para cezasına konu her üç uyarı cezasına da o kişinin sebep olması gerekmektedir. Aynı inceleme kapsamında kuruluşa birden fazla fiilden idari yaptırım uygulanırsa bile neden olan denetçi mimar ve mühendisler ile teknik elemanlar için bu durum bir kere tekerrüre esas alınır.”

**MADDE 5** – Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin altıncı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(6) Yapı müteahhidi veya onu temsilen görevlendirilen şantiye şefi, inşaatta herhangi bir imalata başlamadan en az bir gün önce, yapılacak imalatı yapı denetim kuruluşuna haber vermek zorundadır. Ancak bu durum yapı denetim kuruluşunun işin denetimsiz ilerlemesinden doğabilecek sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.”

**MADDE 6** – Aynı Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin ikinci ve altıncı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve beşinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

“(2) Yapı denetim kuruluşu, kuruluşun hisselerinin devri ile yetkilisi, tebligat adresi ve benzeri bilgilerin değişmesi hâlinde, bu değişikliklere dair bilgileri en geç bir ay içerisinde yazılı olarak Merkez Yapı Denetim Komisyonuna bildirmek zorundadır.”

“(6) Yapı denetim kuruluşlarının; tasfiye edilmesi veya kuruluş amaç maddesinin değiştirilerek yapı denetim faaliyeti dışında başkaca bir faaliyette bulunması hallerinde, haklarında uygulanmakta olan idari müeyyideler var ise bunların bitim tarihinden itibaren kuruluşun ortaklarının kaydı, talepleri üzerine Bakanlık nezdinde tutulan yapı denetim kayıtlarından çıkarılır.”

**MADDE 7** – Aynı Yönetmeliğin 11 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 11** – (1) Yapı denetim kuruluşunun denetleyebileceği toplam yapı inşaat alanı 360.000 m<sup>2</sup>’yi geçemez. Ancak yapı denetim kuruluşunun üzerinde bulunan işlerin toplamı denetleme yetki sınırını aşmamış ise, alınmak istenen yeni bir işin, aynı alanda ve aynı proje dahilinde olması kaydıyla, denetimi üstlenilecek bu işle toplam yapı inşaat alanı sınırının kuruluş için aşılabilmesi mümkün olmakla birlikte kendileri için belirlenen yetki sınırının altına düşene kadar başkaca bir yapının denetim işini üstlenemezler.”

**MADDE 8** – Aynı Yönetmeliğin 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinin (5) numaralı alt bendinden sonraki paragrafta “denetçi belgeleri” ifadesinden sonra “çalışma saatleri, ücret, görev ve sorumlulukları içeren sözleşmeleri,” ifadesi eklenmiş, ikinci fıkranın ikinci cümlesinden sonra “İzin belgesini vize ettirmek isteyenlerden Kanunun 8 inci maddesinin son fıkrasında belirtilen şartlar da aranır.” cümlesi eklenmiştir.

**MADDE 9** – Aynı Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin altıncı fıkrasının sonuna “İzin belgesini vize ettirmek isteyenlerden Kanunun 8 inci maddesinin son fıkrasında belirtilen şartlar da aranır.” cümlesi eklenmiştir.

**MADDE 10** – Aynı Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (c) ve (e) bentleri ile altıncı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“c) Diplomasının veya yerine geçen belgenin aslı veya ibraz edilen asıllarının Bakanlık merkez veya taşra teşkilatı veya belgelerin verildiği ilgili kurum tarafından tasdikli sureti,”

“e) Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından mahkum olmadığına dair yazılı beyan,”

“(6) Verilen ya da yenilenen denetçi belgeleri beş yıl için geçerlidir. Bu sürenin sonunda vize edilmeyen denetçi belgesinin kullanımına izin verilmez.”

**MADDE 11** – Aynı Yönetmeliğin 15 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(5) Aynı alanda ve aynı proje dahilinde olmak üzere denetçi mimarlar ve mühendisler ile kontrol elemanları üzerlerinde başka bir iş olmamak koşuluyla denetleme yetkisine sahip oldukları inşaat alanı sınırını aşabilir ancak kendileri için belirlenen yetki sınırının altına düşene kadar başkaca bir yapının denetim işini üstlenemezler.”

**MADDE 12** – Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasındaki “üç ay” ibaresi “90 takvim günü” olarak değiştirilmiştir.

**MADDE 13** – Aynı Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “düzenlemek” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve bu belgeleri iptal etmek için karar almak” ibaresi eklenmiş, üçüncü fıkrasının (d) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(d) Yapı denetim kuruluşlarının, denetçilerinin, kontrol elemanlarının ve yardımcı kontrol elemanlarının Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve ilgili mevzuata aykırı uygulamalarına ilişkin olarak inşaatın bulunduğu ilin çalışma birimlerinde hazırlanan raporlar, aynı ilin komisyonunca değerlendirilerek karara bağlanır. Yeni iş almaktan men cezasının uygulanmasının gerektiğine karar verilmesi halinde Bakanlığa teklifte bulunulur.”

**MADDE 14** – Aynı Yönetmeliğin 20 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan “bünyesinde, Bakanlık uygun görüşü alınarak belirlenecek personelden müteşekkil” ibaresi “bünyesinde görev yapan personelden müteşekkil” şeklinde değiştirilmiş ve üçüncü fıkrasının (a) ve (b) bendinde yer alan “Yapı denetim kuruluşlarının” ibaresinden sonra “ve laboratuvarların” ibaresi eklenmiştir.

**MADDE 15** – Aynı Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkralarının başında yer alan “Denetim faaliyeti geçici olarak durdurulan veya” ibareleri kaldırılmış ve onbirinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(11) Yeni iş almaktan men cezasına sebep olan işler için, herhangi bir inşai faaliyet kalmamış olsa dahi, geri kalan iş ve işlemler tamamlanmak üzere yapı sahibinin bir başka yapı denetim kuruluşu ile hizmet sözleşmesi imzalaması şarttır.”

**MADDE 16** – Aynı Yönetmeliğin 26 ncı maddesinin ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(2) Yapı denetimi hizmet bedeli, yapı yaklaşık maliyeti ile hizmet bedeline esas oranın çarpımı suretiyle elde edilen bedeldir. Bu bedele, katma değer vergisi ile yapı denetim kuruluşu tarafından talep edilen ve taşıyıcı sisteme ilişkin olmayan malzeme ve imalâtlar konusunda yapı müteahhidince yapılacak olan laboratuvar deneylerinin masrafları dâhil olmayıp, bu bedeller yapı sahibince ayrıca karşılanır.

(3) Yapı yaklaşık maliyeti, Bakanlık tarafından her yıl yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”de belirlenen birim maliyetinin yapı inşaat alanı ile çarpımından bulunur. Ruhsat uyarınca yapılması gerekli olup da söz konusu Tebliğde belirtilmeyen veya özellik arz eden yapı işlemlerinin metraja dayalı maliyet bedeli hesaplanarak, yukarıdaki esasa göre hesaplanan toplam bedele ilave edilebilir.

Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar Cetveli	
Hizmet Süresi	Asgari Hizmet Bedeli Oranı (%)
1 yıl	1.43
2 yıl	1.50
3 yıl	1.58
4 yıl	1.65
5 yıl	1.74

(4) Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilen hizmet süresi, herhangi bir sebeple uzadığı takdirde, uzayan sürenin her yılı için üçüncü fıkrada belirtilen hizmet oranlarına göre, işin kalan kısmını kapsayacak şekilde ilave hizmet bedeli ödenir. Sözleşmede belirtilen hizmet süresi herhangi bir nedenle kısaldığı takdirde, işin tamamı üzerinden, kısılan sürenin her yılı için üçüncü fıkrada belirtilen hizmet oranları %5 azaltılarak ödenir.”

**MADDE 17** – Aynı Yönetmeliğin 28 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “başvuru tarihinden itibaren en geç yedi iş günü içinde” ibareleri kaldırılmış ve beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(5) Yapı denetim kuruluşu tarafından yapı müteahhidinden yaptırılması istenilen muayene ve deneyler belgelendirilir. Bu belgeler ile ilgili laboratuvarın muayene ve deney bedellerine ilişkin faturaları, hakediş raporunun ekinde ilgili idareye sunularak taşıyıcı sisteme ilişkin malzeme ve imalâtlara yönelik deney bedeli hakedişin tahakkuk tarihinden itibaren en geç yedi iş günü içinde yapı denetim kuruluşunca laboratuvar tarafından açılan banka hesabına yatırılır.”

**MADDE 18** – Aynı Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin başlığı ile birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**“Yeni iş almaktan men cezası verilmesi, yapı denetim izin belgesinin iptali veya sözleşmenin feshi sonrasında hizmet bedellerinin ödenmesi”**

“(1) Yeni iş almaktan men cezasına yol açan denetim işlerinde, ilgili idaresince bu işe ilişkin denetimsizliğin başladığı seviye tespit edilir ve bu seviyeden sonraki yapı denetim hizmet bedeli ödenmez.

(2) Yapı denetim izin belgesi iptal edilmesi veya sözleşme feshi veya yeni iş almaktan men cezası sebebiyle yapı denetim kuruluşunun ilişkili kesilen işler için, en geç on beş iş günü içinde, yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi ve yapı müteahhidi tarafından ek-22’de gösterilen form-20’ye uygun bir seviye tespit tutanağı tanzim edilir ve ilgili idarenin onayına sunulur. Seviye tespit tutanağı esas alınarak, yapı denetim kuruluşunun mevzuata uygun şekilde yapmış olduğu denetim hizmetlerinin karşılıklı olarak, süresi içinde müracaat edip daha önce almamış olduğu hakedişleri ödenir.”

**MADDE 19** – Aynı Yönetmeliğin yedinci bölüm başlığı “Yapılara Sertifika Verilmesi ve Teminat” şeklinde değiştirilmiştir.

**MADDE 20** – Aynı Yönetmeliğin 31 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki maddeler eklenmiş ve sonraki maddeler buna göre teselsül ettirilmiştir.

**“Teminat alınması, tutarı ve türü**

**MADDE 32** – (1) Bakanlıktan izin belgesi almak isteyen;

a) Yapı denetim kuruluşlarından 200.000,00 TL. tutarında, laboratuvarlardan ise 30.000,00 TL. tutarında teminat alınacaktır.

b) İzin belgesi almak için müracaatta bulunan yapı denetim kuruluşları ve laboratuvarlardan evraklarını eksiksiz sunduğu tarihteki teminat bedeli tutarında teminat alınır.

(2) Teminat olarak kabul edilecek değerler;

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Bankalar ve katılım bankaları tarafından verilen Ek-30’da gösterilen form-28’e uygun süresiz teminat mektupları,

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerdir.

(3) İlgili mevzuatına göre Türkiye’de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri süresiz teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisini üzerine Türkiye’de faaliyette bulunan bankaların veya katılım bankalarının düzenleyecekleri süresiz teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.

(4) İkinci fıkranın (c) bendinde belirtilen senetler ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dahil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.

(5) Teminat mektupları dışındaki teminatlar Bakanlık birimlerince teslim alınmaz. Bunların illerde defterdarlık muhasebe müdürlüklerine, ilçelerde mal müdürlüklerine yatırılması zorunludur.

(6) Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

(7) Her ne suretle olursa olsun, alınan teminat mektupları haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

(8) Teminat tutarları, her yıl için bir önceki yılın Toptan Eşya Fiyat Endeksi esas alınarak Merkez Yapı Denetim Komisyonu tarafından güncellenir ve her yıl 1 Şubat tarihinden geçerli olmak üzere aynı tarihe kadar Resmî Gazete’de ilân edilir.

(9) Yapı denetim kuruluşları ve laboratuvarlardan vize aşamasında, daha önce alınan teminat bedelleri ile vizeye ilişkin evrakların eksiksiz sunulduğu tarih için sekizinci fıkra uyarınca güncellenen teminat bedeli arasında doğacak teminat farkı bu maddede belirlenen esaslar dahilinde alınır.

**Teminatın iadesi ve irat kaydedilmesi**

**MADDE 33** – (1) İzin belgesi alma aşamasında gerçeğe aykırı beyanda bulunması ve/veya bu Kanun uyarınca uygulanan idari yaptırımlar sonucunda Bakanlıktan aldığı izin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşları ve laboratuvarların verdikleri teminatlar 32 nci maddenin sekizinci fıkrasına göre güncellenerek irat kaydedilir.

(2) Birinci fıkrada belirtilen haller dışında Bakanlıktan aldığı izin belgesinin iptalini talep eden yapı denetim kuruluşları ile laboratuvarların teminatları, ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinin haklarında belge iptaline sebebiyet verecek herhangi bir inceleme olmadığına dair görüşü alınarak Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça iade edilir. Yapılacak inceleme sonucunda belge iptaline karar verilmesi halinde 32 nci maddenin sekizinci fıkrasına göre güncellenerek teminatı irat kaydedilir.”

**MADDE 21** – Aynı Yönetmeliğin geçici 11 inci maddesi başlığıyla birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**“Önceki idari yaptırımlar**

**GEÇİCİ MADDE 11** – (1) Kanunun, 4/4/2015 tarihli ve 6645 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişen hükümleri yürürlüğe girmeden önceki hükümleri dahilinde yapı denetim kuruluşları hakkında Resmî Gazete’de ilan edilmemiş olan idari yaptırıma esas işlemler, Kanunun yürürlükteki 8 inci maddesine göre sonuçlandırılır.

(2) Kanunun, 6645 sayılı Kanun ile değişik hükümleri yürürlüğe girmeden önce herhangi bir nedenle izin belgesi iptal edilenler hariç olmak üzere yapı denetim kuruluşları hakkında verilmiş olan geçici faaliyet durdurma cezaları; cezalandırmaya esas alınan fiil ve haller, Kanunun 6645 sayılı Kanun ile değişik hükümlerine göre yeni iş almaktan men cezasını gerektirmiyor ise, belgenin iptal edilerek faaliyete son verme cezası verilmesi bakımından tekrere esas alınmaz.

(3) Kanunun, 6645 sayılı Kanun ile değişen hükümlerinin yürürlüğe girmeden önce laboratuvarlar hakkında henüz neticelendirilmemiş olan idari yaptırımlara esas işlemler, Kanunun yürürlükteki 8 inci maddesine göre sonuçlandırılır.”

**MADDE 22** – Aynı Yönetmeliğin 34 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 34** – Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.”

**MADDE 23** – Aynı Yönetmeliğin Ek-1, Ek-2 ve Ek-6’sı ekteki şekilde değiştirilmiş ve Yönetmeliğe Ek-30 eklenmiştir.

**MADDE 24** – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 25** – Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

[Ekleri için tıklayınız.](#)