

YÖNETMELİK

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

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 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yer alan “yapı denetim izin belgesi verilmesi sürecinde” ve “Bankalar ve katılım bankaları tarafından verilen” ibareleri yürürlükten kaldırılmış ve aynı fıkraya aşağıdaki bent eklenmiştir.

“u) Teminat mektubu: Bankalar tarafından verilen teminat mektupları ile Türkiye’de yerleşik sigorta şirketleri tarafından kefalet sigortası kapsamında düzenlenen kefalet senetlerini,”

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 11 inci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ancak yapı denetim kuruluşunun üzerinde bulunan işlerin toplamı denetleme yetki sınırını aşmamış ise yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı 500 m²’ye kadar olan işlerde son bir yapı ile, diğer işlerde ise Bakanlıkça esasları belirlenen son iş ile 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 3- Aynı Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasının dördüncü cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan “ek-17’de gösterilen form-15’e” ibaresi “Bakanlıkça belirlenecek formata” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğin 17 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 17- (1) Bakanlıkça belirlenen yapı denetim kuruluşları, elektronik ortamda görevlendirilebilecek yapı denetim kuruluşu bulunmayan diğer illerde faaliyet gösterebilir. Yapı denetim kuruluşunun faaliyet gösterdiği il dışında herhangi bir ilde görev alabilmesi için o ilde görev alacak denetim elemanlarından uygulamayı denetleyen denetçi inşaat mühendisinin ve yardımcı kontrol elemanı, inşaat

mühendisi veya mimarının veya ilgili teknik öğretmen veya ilgili teknikerinin veya ilgili teknisyenin yerleşim yeri adresi denetim faaliyeti yürüttüğü il olmalıdır.

(2) O ili merkez olarak seçmiş elektronik ortamda görevlendirilebilecek yapı denetim kuruluşu faaliyet gösterene kadar diğer ilden gelen yapı denetim kuruluşunun faaliyetine izin verilir.

(3) O ili merkez olarak seçmiş olan elektronik ortamda görevlendirilebilecek bir yapı denetim kuruluşunun faaliyete geçmesi hâlinde, diğer ilden görevlendirilen yapı denetim kuruluşlarının, bu ilde yeni iş üstlenmesine izin verilmez ancak sözleşmesi devam eden işlerinin denetimine sorumluluğundan düşene kadar devam etmelerine izin verilir.

(4) Denetim sorumluluğunu üstlendiği yapı nedeniyle yapı denetim kuruluşunun, Kanunun 8 inci maddesinin birinci veya yirmi yedinci fıkrası uyarınca yeni iş almaktan men cezası alması ve bu yapının bulunduğu ilde yapının denetim sorumluluğunu üstlenecek o kuruluştan başka bir yapı denetim kuruluşunun bulunmaması halinde, talep durumunda yapı için diğer ilden elektronik ortamda görevlendirmeye ilişkin mevzuat çerçevesinde yapı denetim kuruluşu Bakanlıkça görevlendirilerek, birinci fıkrada belirtilen şartlara tabi olmaksızın söz konusu yapının denetim görevini yürütür.

(5) Yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı 500 metrekareye kadar olan işler için de yapı sahipleri Bakanlıkça bu madde doğrultusunda elektronik ortamdaki görevlendirmeye tabi işler için diğer ilde faaliyet göstermesine izin verilen yapı denetim kuruluşları ile yapı denetimi hizmet sözleşmesi imzalayabilir.”

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğin 20 nci maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde yer alan “İl Yapı Denetim Komisyonuna” ibaresinden sonra gelmek üzere “, Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendinin (2) numaralı alt bendi ile onuncu fıkrasının (e) bendinin (2) numaralı alt bendine ilişkin yaptığı incelemelerin sonuçlarını Merkez Yapı Denetim Komisyonuna” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 7- Aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Bakanlıkça elektronik ortamda belirlenen bir yapı denetim kuruluşu” ibaresi “yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı 500 m²’ye kadar olan yapılarda kendilerince belirlenen diğer yapılarda Bakanlıkça elektronik ortamda belirlenen bir yapı denetim kuruluşu” şeklinde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasının (d) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkraya aşağıdaki bentler eklenmiş ve dördüncü fıkrada yer alan “(a), (b), (c), (ç), (d), (e) ve (f)” ibaresi “(a), (b), (c), (ç), (d), (e), (f), (i), (j) ve (k)” şeklinde değiştirilmiştir.

“d) Yapı denetimi hizmet sözleşmesi imzalandıktan sonra yapıya 3 ay süreyle başlanılmaması veya yapıya başlandıktan sonra inşaatının herhangi bir nedenle en az 3 ay süreyle devam etmemesi.”

“i) Yapı denetim kuruluşunun kalıp ve donatı imalatlarını teslim alma, beton dökümüne nezaret etme gibi kendine mevzuat ile verilen denetim görevlerini keyfi olarak yerine getirmekten kaçınması.

j) Elektronik dağıtım ile yapı denetim kuruluşu belirlenmeyen işlerde sözleşmenin taraflarının karşılıklı mutabakatıyla.

k) Yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanındaki değişimle yapının elektronik dağıtıma tabi tutulması gerektiğinin anlaşılması.”

MADDE 8- Aynı Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin on birinci fıkrasında yer alan “birinci fıkrası” ibaresi “birinci veya yirmi yedinci fıkrası” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 9- Aynı Yönetmeliğin 26 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan tablo, dördüncü fıkrası, yedinci fıkrasının (a) bendinde yer alan tablo aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı bende tablodan sonra gelmek üzere “Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı 500 metrekareye kadar olan yapılarda ise hizmet bedeli oranı %3,5’a kadar artırılabilir.” cümlesi eklenmiş, aynı fıkranın (b) bendinin ikinci cümlesi yürürlükten kaldırılmış ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

Gruplar	Kapsamı	Birim maliyet
I.	Bakanlık tarafından her yıl yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”in I ve II. sınıflarında yer alan yapılar.	5.000 TL/m ²
II.	“Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”in III. sınıfında yer alan yapılar.	15.000 TL/m ²
III.	“Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”in IV ve V. sınıflarında yer alan yapılar.	25.000 TL/m ²

“(4) Üçüncü fıkrada yer alan birim maliyetler 2026 yılından itibaren Bakanlıkça her yıl bir önceki yılın yurt içi üretici fiyat endeksi ile tüketici fiyat endeksinin ortalaması esas alınarak güncellenir. Küsuratlar bir üst tamsayıya tamamlanır. Her yıl 1 Ocak

tarihinden geçerli olmak üzere Bakanlığın ilgili biriminin elektronik adresinden yayınlanır.”

Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar Cetveli			
Yapının Bitirilmesi İçin Öngörülen Süre	Hizmet Bedeli Oranı (%)		
	Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı=<1.000m2	1.000 m2< Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı=<50.000m2	50.000m2< Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı
1 yıl	1.75	1.50	1.25
2 yıl	1.84	1.58	1.31
3 yıl	1.93	1.65	1.38
4 yıl	2.03	1.74	1.45
5 yıl	2.13	1.82	1.52

“(9) Yapı ruhsatı aldıktan sonra yapının inşaat alanındaki değişim nedeniyle tadilata gidilmesi ve buna bağlı olarak hizmet bedeli oranının değişmesi gerektiğinin tespiti halinde yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi tarafından bir seviye tespit tutanağı tanzim edilir; yapı bölümünün kısmi oranı belirlenir yeni hizmet bedeli oranı yapının sadece geriye kalan kısmına uygulanır.

(10) Güçlendirme işlerinin yapı denetim hizmet bedeli, yapının tamamı için belirlenecek denetim hizmet bedelinin %25’inden az olamaz.”

MADDE 10- Aynı Yönetmeliğin 32 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Bakanlıktan izin belgesi almak isteyen;” ibaresi “Bakanlıkça;” şeklinde değiştirilmiş, ikinci fıkrasının (b) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasında yer alan “yabancı bankaların” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya sigorta şirketlerinin” ibaresi eklenmiş, aynı fıkarda yer alan “katılım bankalarının” ibaresi “sigorta şirketlerinin” şeklinde ve sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“b) EK-30’da gösterilen form-28/29’a uygun süresiz teminat mektupları,”

“(8) Teminat tutarları, 2026 yılına kadar her yıl bir önceki yılın yurt içi üretici fiyat endeksine göre 2026 yılından itibaren ise her yıl için bir önceki yılın yurt içi üretici fiyat endeksi ile tüketici fiyat endeksinin ortalaması 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.”

MADDE 11- Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı veya yapı inşaat alanı

EK MADDE 1- (1) Yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı veya yapı inşaat alanı;

- a) İnşasına yeni başlanacak yapılarda 3 üncü maddenin birinci fıkrasının (ö) bendine ve ilgili mevzuatına göre,
 - b) Değişirme, ilave kat ve benzerleri gibi yeniden yapı ruhsatı almayı gerektiren yapım işlerinde, yapının toplam bedeli ve toplam alanın esaslı tadilat işi için tanzim edilen keşfe orantısı yoluyla,
 - c) Güçlendirme işlerinde; yapı için (a) bendi doğrultusunda belirlenen alanın %25'ine tekabül eden alan ile güçlendirmeye konu kısım için (b) bendine göre belirlenen alandan büyük olanın alınması yoluyla,
 - ç) Yapımına ruhsatsız olarak başlanan veya 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında denetimine fenni mesullerce başlanan yapıların Kanun kapsamında devam etmesinin gerekmesi halinde toplam yapı inşaat alanı, yapının toplam denetim hizmet bedeli ve toplam alanın yapının geriye kalan kısmının denetim hizmet bedeli ile inceleme bedeli toplamına orantısı yoluyla,
 - d) Yapı denetimi hizmet sözleşmesi feshedilen işlerde ilgili idarece onaylı fesih seviyesi dikkate alınarak belirlenen önceki sözleşme kapsamında gerçekleşen alanın çıkarılması yoluyla,
- belirlenir.”

MADDE 12- Aynı Yönetmeliğin geçici 3 üncü maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(4) 1/1/2019 tarihinden bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapı denetimi hizmet sözleşmesi imzalanarak sözleşmesi devam eden işlerde, bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten 2025 yılı sonuna kadar yapının gerçekleşecek kısmının yapı denetim hizmet bedelinin hesabında 26 ncı maddedeki yeni birim maliyetler kullanılır.”

MADDE 13- Aynı Yönetmeliğin eki EK-17 yürürlükten kaldırılmış, EK-6 ve EK-30 ekteki şekilde değiştirilmiştir.

MADDE 14- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 15- Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

[Ekleri için tıklayınız.](#)