

YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası : 4708
Kabul Tarihi : 29/6/2001
Yayımlandığı Resmî Gazete : Tarih: 13/7/2001 Sayı: 24461
Yayımlandığı Düstur : Tertip: 5 Cilt: 40

Amaç, kapsam ve tanımlar

Madde 1 – Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

(Değişik ikinci fıkra: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu Kanun;

a) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27 nci maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar,

b) Bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar,

c) Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler,

ç) **(Ek:5/12/2024-7534/11 md.)** Güneş enerjisi santralleri, rüzgâr enerjisi santralleri,

d) Köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda ve nüfusu 5000’in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müstemilatı,

hariç olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsar. Ruhsata tabi olup, bu Kanun hükümlerine tabi olmayan yapılarda denetime yönelik fennî mesuliyet 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı ve 28 inci maddelerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir. Birden fazla müstakil yapının bulunduğu parsellerde, bütün yapıların toplam yapı inşaat alanının 200 metrekareyi geçmesi hâlinde de bu Kanun uygulanır. **(Mülga cümleler:11/5/2018-7143/18 md.)**

Bu Kanunun uygulanmasında;

a) Bakanlık : Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,¹

b) İlgili idare :Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulamalar için büyükşehir belediyeleri ile diğer belediyeleri, bu alanlar dışında kalan alanlarda valilikleri, yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesi verme yetkisine sahip diğer idareleri,

c) Yapı sahibi : Yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişileri,

d) Yapım süresi :Yapı sahibinin, yapı ruhsatını aldığı tarih ile yapı kullanma iznini aldığı tarih arasındaki dönemi,

e) Yapı inşaat alanı : Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan

¹ 5/12/2024 tarihli ve 7534 sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle, bu bentte yer alan “Bayındırlık ve İskân” ibaresi “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği” şeklinde değiştirilmiştir.

mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının alanını,

f) **(Değişik:11/5/2018-7143/18 md.)** Hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyeti: Binalarda, yapı inşaat alanının, Bakanlıkça Yönetmelik ile belirlenen birim maliyeti veya birim maliyetleri ile çarpımından elde edilen bedeli,

g) Taşıyıcı sistem :Yapıların; temel, betonarme, ahşap, çelik karkas, duvar, döşeme ve çatı gibi yük taşıyan ve aktaran bölümlerini ve istinat yapılarını,

h) Yapı hasarı : Kullanımdan doğan hasarlar hariç, yapının fen ve sanat kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılması nedeniyle yapıda meydana gelen ve yapının kullanımını engelleyen veya yapıda değer kaybı oluşturan her türlü hasarı,

ı) Yapı denetim kuruluşu :Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişiyi,

j) Yapı müteahhidi :Yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticarî amaçla ya da kendisi için şahsî finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişiyi,

k) Proje müellifi :Mimarlık, mühendislik tasarım hizmetlerini iştigal konusu olarak seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişiyi,

l) Denetçi mimar ve mühendis :İlgili mühendis ve mimar meslek odalarına üyeliği devam eden ve Bakanlıkça denetçi belgesi verilmiş mühendis ve mimarları,

m) Laboratuvar : İnşaat, zemin ve yapı malzemeleri ile ilgili ham madde ve mamul madde üzerinde ilgili standartlarına veya teknik şartnamelerine göre ölçüm, muayene, kalibrasyon yapabilen ve diğer özelliklerini tayin eden, Bakanlıktan izin almış tesisi,²

n) **(Ek:11/5/2018-7143/18 md.)**Yardımcı kontrol elemanı: Denetçi mimar ve mühendislerin sevk ve idaresi altında görev yapacak olan mimar ve mühendisler ile Bakanlıkça sınırları belirlenen yapı grubu ve inşaat alanına kadar olan yapılarda mimar ve mühendisler yerine yapı denetimi faaliyetlerine katılabilen teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker ve teknisyenleri,

o) **(Ek:10/6/2022-7410/14 md.)** Bina kimlik sertifikası: Bu Kanun kapsamında denetlenerek tamamlanan yapıların teknik ve genel bilgilerine, Bakanlıkça farklı modüllerde yapılan yetkilendirmelerle, hem yapı sahibi ve ilgili vatandaşlarca hem de kamu görevlileri tarafından ulaşılması amacıyla yapıya asılan sertifikayı,

ö) **(Ek:7/5/2026-7579/21 md.)** Beton üreticisi: Betonun bileşenlerini karıştırarak beton haline getiren ve sevkiyatını sağlayan gerçek veya tüzel kişiyi,

p) **(Ek:7/5/2026-7579/21 md.)** Zemin ve temel etüt kuruluşu: Bakanlıktan aldığı izin belgesiyle zemin ve temel etüdü faaliyetini icra eden ve Bakanlıkça denetlenen, ortaklardan en az birinin jeoloji, jeofizik veya inşaat mühendisi olduğu tüzel kişiyi,

ifade eder.

² 7/5/2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanunun 21 inci maddesiyle bu bende “İnşaat” ibaresinden sonra gelmek üzere “, zemin” ibaresi eklenmiştir.

Yapı denetim kuruluşları ve görevleri

Madde 2 – Bu Kanun kapsamına giren her türlü yapı; Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile çalışan ve münhasıran yapı denetimi ile uğraşan tüzel kişiliğe sahip yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir. Yapı denetim hizmeti; yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya vekili arasında akdedilen hizmet sözleşmesi hükümlerine göre yürütülür. Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez.

Yapı denetim kuruluşlarının nama yazılı ödenmiş sermayelerinin tamamının, mimar veya mühendisler için olması zorunludur. Yapı denetim kuruluşları; denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları istihdam eder. **(Ek cümle:10/6/2022-7410/15 md.)** Yetmiş beş yaşını dolduran denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları, yapı denetim kuruluşu adına, şantiye mahallinde yapının denetimi görevini yürütemezler.

(Mülga üçüncü fıkra: 8/8/2011-KHK-648/25 md.)

Yapı denetim kuruluşları aşağıda belirtilen görevleri yerine getirmekle yükümlüdür:

a) 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 bildirmek.

b) **(Değişik: 15/2/2018-7099/14 md.)** Yapı denetimini üstlendiğine dair ilgili idareye taahhütname vermek, bu yapıya ilişkin bilgileri yapı ruhsatı düzenleme tarihinden itibaren yedi gün içinde Bakanlığa bildirmek.

c) Yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek.

d) Yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve sonuçlarını belgelendirmek, malzemeler ve imalatla ilgili deneyleri yaptırmak.

e) Yapılan tüm denetim hizmetlerine ilişkin belgelerin bir nüshasını ilgili idareye vermek, denetimleri sırasında yapıda kullanılan malzeme ve imalatın teknik şartname ve standartlara aykırı olduklarını belirledikleri takdirde, durumu bir rapor ile ilgili idareye ve il sanayi ve/veya ticaret müdürlüklerine bildirmek.

f) **(Değişik: 4/4/2015-6645/31 md.)** İşyerinde, çalışmaların, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına göre düzenlenmesi gereken sağlık güvenlik planına uygun olarak yapıldığını kontrol etmek ve gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarmak, uyarıya uyulmadığı takdirde durumu ilgili Çalışma ve İş Kurumu il müdürlüğüne bildirmek.

g) Ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmek.

h) Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair ilgili idareye rapor vermek.

ı) Zemin, malzeme ve imalata ilişkin deneyleri, şartname ve standartlara uygun olarak laboratuvarlarda yaptırmak.

Sorumluluklar ve yapılamayacak işler

Madde 3 – Bu Kanunun uygulanmasında, yapı denetim kuruluşları imar mevzuatı uyarınca öngörülen fennî mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenir.

(Ek cümle: 15/2/2018-7099/15 md.) Yapı denetim kuruluşları öncelikle risk bazlı denetim yapar. Yapı denetim kuruluşları, denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi ile birlikte yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından dolayı yapı sahibi ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında sorumludurlar. Bu sorumluluğun süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıldır.

Yapıda, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılacak esaslı tadilattan doğacak yapı hasarından, izinsiz tadilat yapan sorumludur. Yapı denetim kuruluşu; yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından önlemi alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskınından doğan hasarlardan sorumlu değildir.

Yapı denetim kuruluşlarının yöneticileri, ortakları, denetçi mimar ve mühendisleri ile proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi; bu Kanunun uygulanmasından dolayı ortaya çıkan yapı hasarından sorumludur.

Yapı denetim kuruluşu denetim faaliyeti dışında başka ticarî faaliyette bulunamaz. Bu kuruluşun denetçi mimar ve mühendislerinin, denetim faaliyeti süresince başkaca meslekî ve inşaat işleri ile ilgili ticarî faaliyette bulunmaları yasaktır.

Yapı denetim komisyonları ve görevleri³

Madde 4 –(Değişik: 8/8/2011-KHK-648/ 26 md.)

Bu Kanunun uygulanması ile ilgili Bakanlık iş ve işlemlerinin yürütülmesini sağlamak üzere, Bakanlık merkezinde Merkez Yapı Denetim Komisyonu ve illerde İl Yapı Denetim Komisyonları kurulur. İl Yapı Denetim Komisyonları, yapı denetim kuruluşlarına izin belgesi verilmesi hariç Kanunda belirtilen diğer görevleri yapar.

Merkez Yapı Denetim Komisyonu, konu ile ilgili Bakanlık personeli arasından, biri başkan olmak üzere Bakanlıkça görevlendirilecek toplam yedi üyeden oluşur ve Bakanlıkça uygun görülen birimin bünyesinde faaliyetlerini yürütür. Bakanlık; gerek görülen konular hakkında çalışmada bulunmak üzere, ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile meslek ve sivil toplum kuruluşlarının temsilcilerini Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikte belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde Komisyonunda görevlendirebilir.

İl Yapı Denetim Komisyonu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün teklifi üzerine, biri başkan olmak üzere Merkez Yapı Denetim Komisyonunca görevlendirilecek toplam beş üyeden oluşur.

³ 8/8/2011 tarihli ve 648 sayılı KHK' nın 26 ncı maddesi ile bu madde başlığı "Yapı denetim komisyonu ve görevleri" iken, metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri

Madde 5 – (Değişik birinci fıkra:5/12/2024-7534/12 md.) Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı 500 metrekareye kadar olan yapılarda yapı sahibince belirlenen yapı denetim kuruluşuyla, diğer hizmet sözleşmelerinde ise Bakanlıkça yayımlanacak usul ve esaslara göre o yapı için ilde faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşu sayısı da dikkate alınarak elektronik ortamda aynı anda birinci ve ikinci sıralı olarak belirlenen en fazla iki yapı denetim kuruluşundan biriyle, yapı sahibi arasında yapı denetim hizmet sözleşmesi akdedilir. Bu sözleşmenin bir sureti taahhütname ekinde ilgili idareye verilir. Yapı denetim hizmet sözleşmeleri Bakanlıkça belirlenen haller dışında feshedilemez.

Bu sözleşmede; taahhüt edilen hizmetin konusu, yeri, inşaat alanı, süresi, varsa yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede yer alan yapının fizikî özellikleri, yapı denetimi hizmet bedeli, yapı denetiminde görev alacak teknik personel listesi ve diğer yükümlülükler yer alır.

İlgili idare; yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yer alan hükümlere, yapı sahibinin uymaması halinde yapı tatil tutanağı düzenleyerek inşaatı durdurur, yapı denetim kuruluşunun uymaması halinde ise yapı denetimi komisyonuna bildirimde bulunur.

(Mülga dördüncü fıkra: 8/8/2011-KHK-648/ 27 md.)

(Değişik beşinci fıkra:5/12/2024-7534/12 md.) Yapı denetimi hizmeti için yapı denetim kuruluşuna ödenecek hizmet bedeli, yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilir. Bu bedel, yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı 1.000 (dahil) metrekareye kadar olan yapılarda hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyetinin %1,75'i, yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı 1.001 metrekareden 50.000 (dahil) metrekareye kadar olan yapılarda hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyetinin %1,5'i, diğer yapılarda hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyetinin %1,25'i kadardır. Elektronik dağıtım tabi olmayan işlerde, ikinci cümlede belirtilen oran en fazla %3,50'ye kadar artırılabilir. Hizmet bedeli oranı, yapım süresi bir yılı aşan iş için yıllık %5 artırılır. Güçlendirme işleri için belirlenecek yapı denetim hizmet bedeli yapının tamamı için belirlenecek yapı denetim hizmet bedelinin %25'inden az olamaz. Yapı denetimi hizmet bedeline laboratuvarlara yaptırılacak olan taşıyıcı sisteme ilişkin deneylerden Bakanlıkça belirlenenlerin masrafları dâhil olup katma değer vergisi ile yapı denetim kuruluşu tarafından talep edilen ve taşıyıcı sisteme ilişkin olmayan malzeme ve imalâtlar konusunda yapı müteahhidince yaptırılacak olan laboratuvar deneylerinin masrafları dâhil değildir. Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibinden başka bir ad altında, ayrıca hiçbir bedel talebinde bulunamaz. Yapı denetim kuruluşlarına ödenecek hizmet bedeli, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri, Organize Sanayi Bölgeleri, Serbest Bölgeler ve Sanayi Siteleri onaylı sınırı içerisinde yer alan tüm yapılar için %50'yi geçmemek üzere indirimli uygulanır. Bu indirim oranlarına ilişkin usul ve esaslar Ticaret Bakanlığı ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir.

(Değişik altıncı fıkra: 12/7/2013-6495/73 md.) Yapı denetim hizmet bedeli, yapı denetim kuruluşlarının hizmet bedellerinin ödenmesinde kullanılmak üzere yapı sahibince il muhasebe birimlerinde açılacak emanet nitelikli hesaba yatırılır. Yatırılan tutarların %3'ü ruhsatı veren

idarenin, %3'ü Bakanlık bünyesinde bulunan döner sermaye işletmesinin hesabına aktarılır.

(Mülga yedinci fıkra: 8/8/2011-KHK-648/ 27 md.)

Yapı denetim kuruluşu ile mimar ve mühendislerinin yapı ile ilişkisinin kesilmesi

Madde 6 – Yapı denetim kuruluşunun görevden ayrılması veya mimar ve/veya mühendislerinden birinin, herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde yapı denetim kuruluşu durumu; gerekçeleri ile birlikte en geç altı iş günü içinde yazılı olarak Bakanlığa ve ilgili idareye bildirir. Aksi takdirde kanunî sorumluluktan kurtulamaz.⁴

Bu durumda; yapı sahibince, yeniden yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe veya yapı denetim kuruluşunca, ayrılan mimar ve/veya mühendislerin yerine yenisi işe başlatılmadıkça ilgili idarece yapının devamına izin verilmez.

Sicillerin tutulması ve yapılara sertifika verilmesi

Madde 7 – (Mülga: 8/8/2011-KHK-648/ 25 md.)

İdari müeyyideler ve teminat⁵

Madde 8 – (Değişik: 4/4/2015-6645/32 md.)

Yapı denetim kuruluşlarından bu Kanunda ve ilgili mevzuatta öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmedikleri tespit edilenlere, tespit edilen fiil ve hâllerin durumuna göre, aşağıdaki idari yaptırımlar uygulanır.

- a) Denetim personelinin görevi başında bulunmaması veya yapı denetim kuruluşunun denetim personeline görevi ile ilgili yazılı olarak bilgi vermediğinin anlaşılması,
- b) Mevzuatın öngördüğü evrakın tanziminde eksiklik veya kusur bulunması,
- c) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (b) veya (f) bendinde belirtilen görevlerin yerine getirilmemesi,

hâllerinde, tespiti konu yapının yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin %10'u kadar idari para cezası,

ç) **(Değişik:14/2/2020-7221/25 md.)** Aşağıda belirtilen;

1) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen görevlerin yerine getirilmediğinin tespiti hâlinde, bu hataların yapının ruhsat eki onaylı statik projesinin ve hesaplarının, zemin etüd raporuna veya standartlara veya ilgili mevzuata aykırı olmaması,

2) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (c) ve (g) bentlerinde belirtilen görevlerin yerine getirilmediğinin tespiti hâlinde, bu hataların yapım aşamasında ruhsat eki onaylı statik projesine aykırı olmaması,

hallerinde tespiti konu olan yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin %20'si kadar idari para cezası verilir.

d) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (d) veya (e) veya (h) veya (ı) bentlerinde

⁴ 11/10/2011 tarihli ve 662 sayılı KHK'nin 16 ncı maddesiyle, bu fıkra da yer alan "üç" ibaresi "altı" olarak değiştirilmiştir.

⁵ 4/4/2015 tarihli ve 6645 sayılı Kanunun 32 nci maddesiyle bu madde başlığı "Denetim faaliyetinin durdurulması ve izin belgesinin iptali" iken, metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

belirtilen görevlerin yerine getirilmediğinin tespiti hâlinde, tespiti konu yapının yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin %30'u kadar idari para cezası verilir.

(Değişik paragraf:5/12/2024-7534/13 md.) Denetim sorumluluğunu üstlendiği bir işe yönelik yapılacak tespitler doğrultusunda hazırlanacak teknik inceleme raporuna istinaden yapı denetim kuruluşu hakkında yukarıdaki bentlerde belirtilen idari müeyyidelerden bir veya birden fazla cezanın verilmesinin gerekmesi hâlinde uygulanacak idari para cezası, 50.000 Türk lirasından az olamaz. Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedelinin %50'sinin 50.000 Türk lirasından fazla olduğu hallerde ise yapı denetim hizmet sözleşmesinin en fazla %50'si kadar idari para cezası verilir.

e) Aşağıda belirtilen;

1) **(Değişik:14/2/2020-7221/25 md.)** Denetim hizmetinin bu Kanunda yazılı hizmet bedelinden farklı bir hizmet bedeli ile üstlenildiğinin tespit edilmesi,

2) Yapı sahibinden veya vekilinden, yapı denetim hesabına yatırılmaksızın yapı denetimi hizmet bedeli alındığının tespit edilmesi,

hâllerinde, üstlenilen denetim işlerinin tamamına ait yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelleri toplamının %3'ü kadar idari para cezası verilir.

f) **(Değişik:14/2/2020-7221/25 md.)** 6 ncı maddenin birinci fıkrası hükmüne aykırı hareket edilmesi hâlinde idari müeyyideye konu yapıların yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedellerinin %10'u kadar idari para cezası verilir.

g) **(Değişik:14/2/2020-7221/25 md.)** Aşağıda belirtilen;

1) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen görevlerin yerine getirilmediğinin tespiti hâlinde, bu hataların yapının ruhsat eki onaylı statik projesinin ve hesaplarının, zemin etüd raporuna veya standartlara veya ilgili mevzuata aykırı olması,

2) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (c) ve (g) bentlerinde belirtilen görevlerin yerine getirilmediğinin tespiti hâlinde, bu hataların yapım aşamasında yapının ruhsat eki onaylı statik projesine aykırı olması,

3) 3 üncü maddenin beşinci fıkrasının birinci cümlesi hükmüne aykırı hareket edilmesi, hâllerinde, cezayı gerektiren fiil ve hâlin, yetkililer tarafından yapılan inceleme ve denetimlerle tespit edilip öğrenilmesinden itibaren İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça bir yıl yeni iş almaktan men cezası verilir.

h) **(Değişik:5/12/2024-7534/13 md.)** Aşağıda belirtilen;

1) Son on takvim yılı içerisinde yeni iş almaktan men yönünde verilen ilk cezanın ilan edilmesinden sonra, yeni iş almaktan men yönünde cezayı gerektiren ikinci bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı ceza verilip ilan edilmesinden sonra üçüncü defa yeni iş almaktan men yönünde ceza vermeyi gerektiren bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı da ceza verilip ilan edilmesi hâlinde, son ilan tarihinden itibaren,

2) Yapı denetim kuruluşunun, bu Kanun ve ilgili mevzuat ile kendine verilen görev ve sorumluluğu yerine getirmemesi nedeniyle, denetim sorumluluğunu üstlendiği yapının taşıyıcı sisteminde en geç yapı kullanma izin belgesi aldıktan sonra on beş yıl içinde veya yapım

aşamasında çevresinde yer alan binanın taşıyıcı sisteminde onarılamaz düzeyde yapısal bir hasarın oluşması halinde,

Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça yapı denetim kuruluşunun izin belgesi iptal edilerek faaliyetine son verilir ve teminatı irat kaydolunur.

(Değişik fıkra:14/2/2020-7221/25 md.) Yapı denetim kuruluşunda ortak veya görevli iken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunan veya laboratuvarlarda ortak olan veya görev alan yapı denetimi kuruluşunun ortakları, denetçi mimar ve mühendisleri ile diğer teknik elemanlarına İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 10.000 Türk lirası idari para cezası verilir.⁶

İdari müeyyide, cezayı gerektiren fiil ve hâlin, yetkililer tarafından yapılan inceleme ve denetimlerle tespit edilmesini müteakip yapı denetim kuruluşunun ve ilgililerin savunmaları alınarak verilir ve yazılı olarak tebliğ edilir.⁷

İdari para cezasına karşı on beş gün içinde yetkili idare mahkemesine itiraz edilebilir. Bu süre içinde itiraz yoluna başvurulmaması hâlinde idari para cezası kesinleşir. İtirazlar, zaruret olmayan hâllerde evrak üzerinde incelenerek en kısa süre içinde karara bağlanır. **(İptal dördüncü cümle:Anayasa Mahkemesinin 1/10/2020 tarihli ve E.: 2020/21, K.: 2020/53 sayılı Kararı ile)(...)**

(Değişik fıkra:14/2/2020-7221/25 md.) Yeni iş almaktan men ve faaliyetine son verme cezalarına dair işlemler ile dokuzuncu fıkra kapsamında yapılan işlemler Resmî Gazete’de ilan edilir.

Yeni iş almaktan men cezası, yapı denetim kuruluşunun denetimindeki diğer işlerin devamına mani değildir. Ancak, yapı denetim kuruluşuna yeni iş almaktan men cezası verilmesine esas olan yapım işinin devam edebilmesi için, Bakanlıkça elektronik ortamda belirlenen başka bir yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe, ilgili idare tarafından işin devamına izin verilmez. Faaliyete son verme cezası verilen hâllerde de, yapı denetim kuruluşunun denetimini üstlendiği yapıların devamına, yeni yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe ilgili idare tarafından izin verilmez.⁸

(Değişik fıkra:14/2/2020-7221/25 md.) Yeni iş almaktan men cezası alan yapı denetim kuruluşunun ortakları ceza süresince, faaliyete son verme cezası alan yapı denetim kuruluşunun ortakları ise üç yıl süreyle herhangi bir yapı denetim veya zemin ve temel etüt veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya zemin ve temel etüt veya

⁶ 5/12/2024 tarihli ve 7534 sayılı Kanunun 13 üncü maddesiyle, bu fıkarda yer alan “Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce” ibaresi “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce” şeklinde değiştirilmiştir.

⁷ 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 25 inci maddesiyle, bu fıkarda yer alan “İdari para cezası” ibaresi “İdari müeyyide” şeklinde değiştirilmiştir.

⁸ 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 25 inci maddesiyle, bu fıkarda yer alan “yapı sahibi tarafından” ibaresi “Bakanlıkça elektronik ortamda belirlenen” şeklinde değiştirilmiştir.

laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.⁹

(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/13 md.) Yapı denetim kuruluşlarına son beş takvim yılı içerisinde üç ayrı teknik inceleme raporu kapsamında üç adet idari müeyyide uygulanmasına sebebiyet vererek kayıtları tutulan denetçi mimar ve denetçi mühendisler ile diğer teknik personel, Merkez Yapı Denetim Komisyonunun kararı ve Bakanlığın onayı ile üç yıl süre ile herhangi bir yapı denetim veya zemin ve temel etüt veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya zemin ve temel etüt veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz. Aynı parselde birden fazla yapının olduğu durumlarda her bir yapı için ayrı teknik inceleme raporu tanzim edilir.⁹

(Değişik fıkra:14/2/2020-7221/25 md.) Bakanlıkça, yapı denetim izin belgesi geçici olarak geri alınan yapı denetim kuruluşunun, verilen süre içerisinde eksikliklerini tamamlamaması halinde izin belgesi iptal edilerek faaliyetine son verilir ve birinci fıkranın (h) bendindeki durumlar hariç teminatı iade edilir.

Laboratuvar kuruluşlarının personel, tesis, makine, teçhizat ve kalite kontrol sisteminde olumsuz yönde bir değişiklik olduğunun veya gerçekleştirilen deneylerin belirlenmiş teknik kriterlere uygun olmadığına veya bu Kanunda ve ilgili mevzuatta belirtilen hükümlere aykırı hareket edildiğinin tespit edilmesi hâlinde, tespit edilen fiil ve hâllerin durumuna göre, İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne;¹⁰

a) **(Değişik:14/2/2020-7221/25 md.)** Laboratuvar kuruluşunun kalite sistemine ilişkin şartlar bakımından tespit edilen aykırılıklar için uyarma cezası,

b) Verilen ilk uyarma cezasının tebliğ edilmesinden sonra, aynı türden cezayı gerektiren ikinci bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı ceza verilip tebliğ edilmesinden sonra üçüncü defa uyarma cezası vermeyi gerektiren bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı da ceza verilip tebliğ edilmesi hâlinde, laboratuvar kuruluşuna 5.000 Türk Lirası idari para cezası,

c) **(Değişik:14/2/2020-7221/25 md.)** Laboratuvar kuruluşlarına;

1) Alet ve cihaz kalibrasyonlarının zamanında yaptırılmaması,

2) **(Değişik:5/12/2024-7534/13 md.)** Numune alınması, taşınması, teslim alınması, laboratuvarda kürlenmesi, arazi veya sondaj çalışmaları, deneylerin yapılması, raporlanması, izlenmesi ve denetlenmesi süreçlerinde ilgili standartlara ve mevzuata uymadığının tespiti,¹¹

3) Karot numunesi alınması sırasında laboratuvar denetçisinin hazır bulunmaması,

4) Laboratuvarın deney kapsam listesinde bulunmayan deney raporlarında Bakanlık logosunu kullanması,

5) Numune kayıt ve rapor defterinde aralarda boş satır bırakılması,

⁹ 7/5/2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle bu fıkralara “yapı denetim veya” ibarelerinden sonra gelmek üzere “zemin ve temel etüt veya” ibareleri eklenmiştir.

¹⁰ 5/12/2024 tarihli ve 7534 sayılı Kanunun 13 üncü maddesiyle, bu fıkarda yer alan “Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne” ibaresi “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne” şeklinde değiştirilmiştir.

¹¹ 7/5/2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle bu bentte yer alan “laboratuvara teslimi” ibaresi “teslim alınması” şeklinde değiştirilmiştir.

6) Alınan numunelerin numune kayıt defterine kaydedilmemesi,
7) Laboratuvar kuruluşunun faaliyet gösterdiği il dışındaki illerden kendi numune toplama istasyonunun bulunduğu il veya iller hariç olmak üzere faaliyet gösterdiği il dışından taze beton numunesi alması,

8) Laboratuvar kuruluşunda görev yapan idari veya teknik personel değişikliğinin veya laboratuvarın adres değişikliğinin zamanında bildirilmemesi,

9) **(Ek:10/6/2022-7410/17 md.) (Değişik:7/5/2026-7579/22 md.)** Akdedilen sözleşme hükmü doğrultusunda numune alımına gitmediği veya sözleşmeye aykırı hareket ettiğinin tespiti,

hallerinde 19.030 Türk lirası idari para cezası,

d) **(Değişik:10/6/2022-7410/17 md.)** Laboratuvar kuruluşuna, beton, hazır beton, beton çelik çubuk ve benzeri yapı malzemesi üreten ve/veya pazarlayan firmalar adına laboratuvar hizmetinde bulunduğu tespit edilmesi halinde, İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça bir yıl yeni iş almaktan men cezası verilir.

e) Aşağıda belirtilen;

1) Bu fıkranın (d) bendine göre verilen cezanın ilan edilmesinden sonra, aynı türden cezayı gerektiren ikinci bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı ceza verilip ilan edilmesinden sonra üçüncü defa aynı türden ceza vermeyi gerektiren bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı da ceza verilip ilan edilmesi,

2) **(Değişik:10/6/2022-7410/17 md.)** Laboratuvar kuruluşunun gerçeğe aykırı olarak düzenlediği raporu idarelere veya şahıslara sunduğunun tespit edilmesi,

hâllerinde Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça laboratuvar kuruluşunun izin belgesi iptal edilerek faaliyetine son verilir. Sözleşmesi feshedilir ve teminatı irat kaydolunur.

(Değişik fıkra:7/5/2026-7579/22 md.) Üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkra hükümleri, laboratuvar kuruluşu ve zemin ve temel etüt kuruluşu hakkında, üçüncü ve dördüncü fıkra hükümleri beton üreticisi hakkında uygulanan idari müeyyideler için de geçerlidir.

(Değişik fıkra:14/2/2020-7221/25 md.) Yeni iş almaktan men cezası alan laboratuvarın ortakları ceza süresince, faaliyete son verme cezası alan laboratuvarın ortakları ise üç yıl süreyle herhangi bir yapı denetim veya zemin ve temel etüt veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya zemin ve temel etüt veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.¹²

(Değişik fıkra:14/2/2020-7221/25 md.) Laboratuvar kuruluşunun, onuncu fıkranın (e) bendinin (2) numaralı alt bendi kapsamında izin belgesinin iptaline sebebiyet veren veya laboratuvar kuruluşuna son beş takvim yılı içerisinde üç ayrı değerlendirme raporu kapsamında üç adet idari para cezası uygulanmasına sebebiyet vererek kayıtları tutulan denetçi mühendisler ile teknik personel üç yıl süre ile herhangi bir yapı denetim veya zemin

¹² 7/5/2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle bu fıkralara “yapı denetim veya” ibarelerinden sonra gelmek üzere “zemin ve temel etüt veya” ibareleri eklenmiştir.

ve temel etüt veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya zemin ve temel etüt veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.¹³¹²

(Mülga fıkra:14/2/2020-7221/25 md.)

(Değişik fıkra:14/2/2020-7221/25 md.) Bu Kanun hükümleri çerçevesinde görevini yerine getirmediği tespit edilen mimar ve mühendisler hakkında meslek odaları, kendi mevzuatı uyarınca cezai işlem yaparak neticesini Bakanlığa bildirir.

Laboratuvar kuruluşlarının, denetçi mimar ve denetçi mühendislerin veya zemin ve temel etüt kuruluşlarının izin belgesi alma safhasında gerçeğe aykırı belge düzenlediğinin izin belgesi verildikten sonra anlaşılması hâlinde, izin belgesi derhâl iptal edilir.¹⁴

Yapı denetim kuruluşlarına denetim sorumluluğunu üstlendiği bir işte yeni bir iş almaktan men cezası almasını gerektiren 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (a) ve (c) ile (g) bendine aykırı hareket ettiğinin aynı anda tespit edilmesi hâlinde bir kez yeni iş almaktan men cezası verilir.

Laboratuvar kuruluşlarına uyarı cezası vermeyi gerektiren birden fazla fiilin aynı anda tespit edilmesi hâlinde kuruluşa idari para cezasına esas olmak üzere tek bir uyarı cezası uygulanır.

Laboratuvar kuruluşlarına idari para cezası vermeyi gerektiren birden fazla fiilin aynı anda tespit edilmesi hâlinde kuruluşa en fazla 15.000 Türk Lirası idari para cezası verilir.

Bu Kanun kapsamında verilecek idari para cezaları İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce verilir ve verilen idari para cezaları tebliğinden itibaren bir ay içinde ödenir.¹⁵

(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/13 md.) Yapı denetim kuruluşlarından, zemin ve temel etüt kuruluşlarından ve laboratuvar kuruluşlarından Bakanlıkça teminat alınır. Yapı denetim izin belgelerinin ve zemin ve temel etüt kuruluşlarının izin belgelerinin vizesi aşamasında, laboratuvar kuruluşlarının ise izin belgelerinin her üçüncü vizesi aşamasında, teminatını o yıl için belirlenen teminat bedeline tamamlaması istenir. Her ne suretle olursa olsun, alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz. Teminatın türü, tutarı, iadesi ve irat kaydedilmesine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelik ile belirlenir.¹⁶

(Ek fıkra:14/2/2020-7221/25 md.) Bu Kanun ve ilgili mevzuata göre görevini yerine getirmeyen yapı denetim kuruluşları hakkında bu madde uyarınca idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerin tespiti halinde ayrıca 3194 sayılı Kanun uyarınca idari para

¹³ 5/12/2024 tarihli ve 7534 sayılı Kanunun 13 üncü maddesiyle, bu fıkroda yer alan “laboratuvar kuruluşuna” ibaresinden sonra gelmek üzere “son beş takvim yılı içerisinde” ibaresi eklenmiştir.

¹⁴ 7/5/2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle bu fıkroda yer alan “veya” ibaresi “,” şeklinde değiştirilmiş, fıkraya “denetçi mimar ve denetçi mühendislerin” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya zemin ve temel etüt kuruluşlarının” ibaresi eklenmiştir.

¹⁵ 5/12/2024 tarihli ve 7534 sayılı Kanunun 13 üncü maddesiyle, bu fıkroda yer alan “Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce” ibaresi “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce” şeklinde değiştirilmiştir.

¹⁶ 7/5/2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle bu fıkraya “Yapı denetim kuruluşlarından” ibaresinden sonra gelmek üzere “,” zemin ve temel etüt kuruluşlarından” ibaresi, “Yapı denetim izin belgelerinin” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve zemin ve temel etüt kuruluşlarının izin belgelerinin” ibaresi eklenmiştir.

cezası uygulanmaz.

(Ek fıkra:10/6/2022-7410/17 md.) Bakanlıkça 5 inci madde uyarınca elektronik ortamda görevlendirildiği bir yapıda;

a) Yapı denetim kuruluşunca ilgili denetim personeli Bakanlıkça belirlenen sürede görevlendirilerek yapının denetim sorumluluğunun üstlenilmemesi,

b) Denetim sorumluluğu üstlenilen ancak yapı denetim kuruluşundan kaynaklanan nedenlerle Bakanlıkça belirlenen sürede yapı denetim hizmet sözleşmesinin imzalanmaması,

c) Yapı denetim kuruluşunun; izin belgesinin geçici olarak geri alınması, iptal edilmesi, birinci fıkranın (g) bendi uyarınca yeni iş almaktan men cezası alması veya o yapı için Bakanlıkça elektronik ortamda yapılan görevlendirilmesinin kaldırılması durumları hariç olmak üzere yapı denetim hizmet sözleşmesinin yapı denetim kuruluşundan kaynaklı sebeple feshi,

ç) Yapı ruhsatı verildikten sonra, yapı denetim kuruluşunun gerçeğe aykırı beyan veya bilgi/belge vermesi sebebiyle o yapı için hatalı görevlendirme yapıldığının anlaşılması,

hallerinde yapı denetim kuruluşu, Bakanlıkça elektronik ortamda yapılan sıralamadan her bir fiili için 120 güne kadar çıkarılarak yapı denetim kuruluşunun yeni bir işte denetim görevi üstlenmesine izin verilmez. Bu fıkra uyarınca, elektronik ortamda sıralamadan çıkarılan yapı denetim kuruluşunun yeniden sıralamaya girmesi halinde, sıralamadan çıkarılmasına sebebiyet veren yapıda tekrar Bakanlıkça görevlendirilmesi mümkündür. Bu fıkra uyarınca yürütülecek işlemler için birinci fıkranın (h) bendi, üçüncü fıkra, beşinci fıkra, yedinci fıkra, onbeşinci fıkra, yirmisekizinci fıkra ve 9 uncu maddenin birinci fıkra hükümleri uygulanmaz. Bu fıkra uyarınca uygulanan yeni bir işte denetim görevi üstlenilememesine dair işlem yapı denetim kuruluşuna elektronik sistem üzerinden bildirilir. Bu fıkranın yürütülmesine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.¹⁷

(Ek fıkra:10/6/2022-7410/17 md.) Yapı denetim kuruluşunun ek 1 inci madde kapsamında Bakanlıkça belirlenen esaslar çerçevesinde yürüttüğü denetimde, ruhsat eki onaylı statik projesine uygun olan ancak ruhsat eki diğer projelere uygun olmayan aykırılıkları tespit etmemesi halinde, yapı denetim kuruluşuna İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne o işe ilişkin aldığı hizmet bedelinin %20'si oranında idari para cezası uygulanır.

(Ek fıkra:10/6/2022-7410/17 md.) Yapı denetim kuruluşunun, ek 1 inci maddeye göre Bakanlıkça belirlenen esaslar çerçevesinde yürüttüğü denetim görevinde;

a) Ruhsat eki onaylı statik projesine uygunsuzluğu tespit etmemesi,

b) Yapısal hasar olduğu halde bu durumu tespit etmemesi,

c) Tespite konu statik projesine uygunsuzluğun ya da hasarın mahallinde olmadığı halde bu yönde tespitte bulunması,

ç) Bakanlıkça belirlenen sürede denetimi yerine getirmemesi,

hallerinde Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça yapı denetim kuruluşunun bir yıl süre ile ek 1 inci madde kapsamında yeni bir denetim görevi

¹⁷ 7/5/2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle bu fıkraya “onbeşinci fıkra” ibaresinden sonra gelmek üzere “, yirmisekizinci fıkra” ibaresi eklenmiştir.

üstlenmesinin engellenmesine yönelik idari müeyyide Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça uygulanır. Bu fıkra kapsamındaki idari müeyyideler Resmî Gazete’de ilan edilir. Bu fıkra uyarınca yürütülecek işlemler için birinci fıkranın (h) bendi, yedinci fıkra ve 9 uncu maddenin birinci fıkra hükümleri uygulanmaz.

(Ek fıkra:5/12/2024-7534/13 md.) Yapı denetim kuruluşuna, farklı teknik inceleme raporlarına istinaden birinci fıkra uyarınca aynı takvim yılı içerisinde, ikinci ve sonraki her yeni iş almaktan men cezasının uygulamaya konulduğu tarih için Bakanlıkça belirlenen teminat bedelinin %10’u kadar idari para cezası İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce uygulanır. Bu fıkra uyarınca takvim yılı içerisinde uygulanacak idari para cezası, teminat bedelinin %50’sini aşamaz.

(Ek fıkra:5/12/2024-7534/13 md.) Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibince belirlenen ancak daha sonra herhangi bir nedenle inşaat alanında yapılacak değişikliklerle bu alanın Bakanlıkça 5 inci maddenin birinci fıkrası doğrultusunda belirlenen metrekaresi aşması ve yapının artık elektronik dağıtımına konu olması gerektiğinin anlaşılması halinde mevcut yapı denetim kuruluşunca durum ilgili idareye bildirilir ve yapı için 5 inci maddenin birinci fıkrası doğrultusunda elektronik ortamda görevlendirme yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenmez ve yapının devamına izin verilmez. Herhangi bir aşamada elektronik dağıtımına konu olması gerekirken elektronik dağıtım yapılmaksızın o yapının denetimine devam ettiği anlaşılan yapı denetim kuruluşunun, İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce üç ay süreyle yeni iş almasına izin verilmez ve aynı kuruluşa doğru yapı inşaat alanına göre tespit edilen yapı denetimi hizmet bedelinin %50’si oranında idari para cezası uygulanır. Bu fıkra kapsamında yeni iş alınmamasına sebebiyet veren iş için 5 inci maddenin birinci fıkrası doğrultusunda yeni bir yapı denetim kuruluşu görevlendirilmeden yapının devamına izin verilmez. Bu fıkra uyarınca yürütülecek işlemler için birinci fıkranın (h) bendi, üçüncü fıkra, beşinci fıkra, yedinci fıkra, onbeşinci fıkra ve 9 uncu maddenin birinci fıkrası hükümleri uygulanmaz.

(Ek fıkra:5/12/2024-7534/13 md.) Bu Kanunda öngörülen yapı denetim kuruluşları, beton üreticileri, zemin ve temel etüt kuruluşları ve laboratuvar kuruluşları hakkında, Bakanlıkça uygulanacağı belirlenen idari müeyyideler ilgili genel müdür, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce uygulanacağı belirlenen idari müeyyideler ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü tarafından uygulanır.¹⁸

(Ek fıkra:7/5/2026-7579/22 md.) Laboratuvar kuruluşunda görevli iken çalıştığı laboratuvardaki idari görev dışında başka işte çalışan laboratuvar denetçilerine ve teknik elemanlarına İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 50.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

(Ek fıkra:7/5/2026-7579/22 md.) Beton üreticisine, yapının denetimi için alınan sertleşmiş beton (karot) deney sonuçlarının ilgili standardı sağlamadığının tespiti hallerinde İl

¹⁸ 7/5/2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle bu fıkraya “yapı denetim kuruluşları” ibaresinden sonra gelmek üzere “, beton üreticileri, zemin ve temel etüt kuruluşları” ibaresi eklenmiştir.

Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 500.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

(Ek fıkra:7/5/2026-7579/22 md.) Beton üreticisine, Bakanlıkça yönetilen izleme sistemi kapsamında dökülen betonlarda, mikser etiketi ve/veya karekodlu irsalienin bulunmaması ve/veya mikser etiketi ile karekodlu irsalienin uyuşmaması hallerinde İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 250.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

Ceza hükümleri

Madde 9 – (Değişik: 23/1/2008 – 5728/497 md.)

(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/14 md.) Bu Kanun hükümlerinin uygulanması sırasında, yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun icraî veya ihmali davranışla yeni iş almaktan men cezası uygulanmasını gerektiren veya 8 inci maddenin birinci fıkrasının (h) bendinin (2) numaralı alt bendinde veya 8 inci maddenin onuncu fıkrasının (e) bendinin (2) numaralı alt bendinde yer verilen fiillerine ilişkin görevini kötüye kullanan ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri ve diğer teknik personeli, yapı müteahhidi, şantiye şefi, proje müellifi gerçek kişiler ile laboratuvar görevlileri, altı aydan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

Yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticileri, mimar ve mühendisleri ile laboratuvar görevlileri bu Kanun hükümleri çerçevesinde yapmaları gereken denetimi yapmadıkları hâlde yapmış gibi veya yapmalarına rağmen gerçeğe aykırı olarak belge düzenlemeleri hâlinde Türk Ceza Kanununun resmi belgede sahtecilik suçuna ilişkin hükümlerine göre cezalandırılır.

Yapı denetim kuruluşunun izin belgesi alma aşamasında gerçeğe aykırı belge düzenlendiğinin izin belgesi verildikten sonra anlaşılması hâlinde, izin belgesi derhal iptal edilir.

Bu Kanuna aykırı fiillerden dolayı hükmolunan kesinleşmiş mahkeme kararları, Cumhuriyet başsavcılıklarınca Bakanlığa ve mimar ve mühendislerin bağlı olduğu meslek odalarına bildirilir.

Yapı denetim kuruluşu ile denetçi mimar ve mühendisleri; eylem ve işlemlerinden 3194 sayılı İmar Kanununun fenni mesul için öngörülen hükümlerine tabidirler.

Bakanlığın denetim yetkisi

Madde 10 – Bakanlık, bu Kanunun uygulanmasında yapı denetim kuruluşları ile laboratuvar kuruluşlarının işlem ve faaliyetlerini denetleme yetkisine sahiptir.¹⁹

Kanunun uygulanacağı iller²⁰

Madde 11 – Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay,

¹⁹ 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 27 nci maddesiyle, bu fıkrafta yer alan “kuruluşlarının” ibaresi “kuruluşları ile laboratuvar kuruluşlarının” şeklinde değiştirilmiştir.

²⁰ 13/7/2010 tarihli ve 27640 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 14/6/2010 tarihli ve 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Karar ile; 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 1/1/2011 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanması hüküm altına alınmıştır.

İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır.

Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Cumhurbaşkanı yetkilidir.²¹

Diğer hükümler ve yönetmelikler

Madde 12 – Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

(Değişik ikinci fıkra:14/2/2020-7221/28 md.) İlgili idarelerin bu Kanunda belirtilen hususlara ilişkin görevleri ile çalışma usul ve esasları; yapı denetim kuruluşlarının sınıflandırılması, kuruluşlar arasında adaletli iş dağılımını temin etmek üzere bir ilde faaliyet gösterebilecek olan yapı denetim kuruluşu ve laboratuvar kuruluşu sayısının belirlenmesi ile kuruluş safhasında sahip olunması gereken asgarî nitelikler; yapı denetim izin belgesinin geçici olarak geri alınmasına ilişkin şartlar, yapı denetim kuruluşları ve laboratuvarların görevleri ile çalışma usul ve esasları; denetçi belgesi verilmesine ilişkin usul ve esaslar ile yapı denetim ve laboratuvar kuruluşlarında görev alacak personelde aranacak nitelik, tecrübe ve bunların istihdam şartları ile görev ve sorumlulukları; diğer yapı sorumlularının nitelikleri, görevleri ile çalışma usul ve esasları; Merkez ve İl Yapı Denetim Komisyonunun görevleri ile çalışma usul ve esasları; yapı denetimi hizmet sözleşmesine ve feshine ilişkin esaslar; hizmet bedelinin belirlenmesi ve ödenmesi, laboratuvar hizmet sözleşmelerinin usul ve esasları, beton deneyine ilişkin laboratuvarca verilen hizmetlerin asgarî ve azami bedeli ve bu bedelin kimin tarafından karşılanacağı, bu Kanun uyarınca denetlenerek inşa edilen yapılara bina kimlik sertifikası verilmesi ve düzenlenecek meslek içi eğitimlere ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmeliklerle düzenlenir.²²²³²⁴

(Ek fıkra:5/12/2024-7534/15 md.) Bir ilde faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşu sayısı Bakanlıkça belirlenir. İhtiyaç halinde büyükşehirler Bakanlıkça, birden fazla bölgeye bölünerek faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşu sayısı her bir bölge için ayrı ayrı belirlenebilir ve yapı denetim kuruluşlarının faaliyeti merkezinin bulunduğu bölgeyle sınırlanabilir. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin esaslar Bakanlıkça belirlenir.

Yürürlükten kaldırılan ve değiştirilen hükümler

Madde 13 – a) 3.2.2000 tarihli ve 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun

²¹ 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 137 nci maddesiyle, bu fıkra yer alan "Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

²² 10/6/2022 tarihli ve 7410 sayılı Kanunun 18 inci maddesiyle bu fıkra "hizmet bedelinin ödenmesi," ibaresinden sonra gelmek üzere "beton deneyine ilişkin laboratuvarca verilen hizmetlerin azami bedeli ve bu bedelin kimin tarafından karşılanacağı," ibaresi eklenmiş ve fıkra yer alan "sertifika" ibaresi "bina kimlik sertifikası" şeklinde değiştirilmiştir.

²³ 5/12/2024 tarihli ve 7534 sayılı Kanunun 15 inci maddesiyle, bu fıkra yer alan "hizmet bedelinin" ibaresinden sonra gelmek üzere "belirlenmesi ve" ibaresi eklenmiştir.

²⁴ 7/5/2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanunun 23 üncü maddesiyle bu fıkra "hizmet bedelinin belirlenmesi ve ödenmesi," ibaresinden sonra gelmek üzere "laboratuvar hizmet sözleşmelerinin usul ve esasları," ibaresi ve "laboratuvarca verilen hizmetlerin" ibaresinden sonra gelmek üzere "asgari ve" ibaresi eklenmiştir.

Hükmünde Kararname yürürlükten kaldırılmıştır.

b) 27.1.1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununun ek 5, ek 6, ek 7 nci maddeleri ile geçici 6 ve geçici 7 nci maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır.

c) 17.6.1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanunun 7 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 7 – 1 inci maddede belirtilen diploma veya ruhsatnamelerden birini haiz olmayanlar Türkiye’de mühendis veya mimar unvanı ile istihdam olunamazlar, imzalarla sanat icra edemezler, bu unvanları kullanarak rey veremezler ve imza da koyamazlar.

Bitmiş yapıların periyodik olarak denetimi ve hizmet bedeli

Ek Madde 1- (Ek:10/6/2022-7410/19 md.)

Bu Kanun kapsamında denetlenerek bina kimlik sertifikası alan yapılar, sertifikanın asılmasını müteakip beşer yıllık periyotlarla yapı denetim kuruluşlarınca denetlenir. Bu denetimler Bakanlıkça elektronik ortamda belirlenen yapı denetim kuruluşları tarafından yürütülür.

Yapı denetim kuruluşlarına bu madde kapsamında yaptıkları denetimlere dair verdikleri hizmet için ödenecek bedel Bakanlıkça belirlenir.

Yapı denetim kuruluşlarınca bu madde kapsamında periyodik olarak yapılacak denetime ilişkin verilen hizmetin bedeli, 5 inci maddenin altıncı fıkrası uyarınca yapı denetim hizmet bedelinden Bakanlık Döner Sermaye İşletme Hesabına aktarılan Bakanlık payları kullanılarak karşılanır.

Bu madde kapsamında denetim görevini mevzuata uygun şekilde yerine getirmeyen yapı denetim kuruluşları, bu nedenle ortaya çıkacak yapı hasarlarından dolayı denetimi yaptığı tarihten itibaren beş yıl süreyle yapı sahibine karşı sorumludur.

Bu maddeye göre yapılacak denetimle ilgili iş ve işlemler için binaya ve/veya bağımsız bölüme girilmesinin engellenmesi halinde; denetim mahalline ilk gidişte buna dair tutanak tutularak, ikinci gidişte girişi engelleyenlere idari para cezası verileceği ve sonrasında binaya ve/veya bağımsız bölüme kolluk kuvvetleri yardımıyla girileceği hususunda uyarıda bulunulur. İkinci gidişte girişi engelleyenlere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 1.500 Türk lirası idari para cezası verilir. Buna rağmen girişin engellenmesi halinde mülki idare amirinin veya varsa bu konuda yetki devredeceği yardımcısının onayı alınır ve kolluk kuvvetleri yardımıyla binaya ve/veya bağımsız bölüme girilerek denetimle ilgili iş ve işlemler tamamlanır.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.

Zemin ve temel etüt kuruluşları ve hizmeti

Ek Madde 2- (Ek:7/5/2026-7579/24 md.)

Bu Kanun kapsamında yapılacak yapıların zemin ve temel etütleri Bakanlıkça izin belgesi verilen zemin ve temel etüt kuruluşları tarafından yapılır.

Zemin ve temel etüt hizmet sözleşmeleri, zemin ve temel etüt kuruluşları ile proje

müellifleri veya yapı sahipleri arasında imzalanır. Bu sözleşmenin usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir.

Zemin ve temel etüt hizmet bedeli, zemin ve temel etüt kuruluşlarının hizmet bedellerinin ödenmesinde kullanılmak üzere hizmet alan proje müellifi veya yapı sahibince il muhasebe birimlerinde açılacak emanet nitelikli hesaba yatırılır. Yatırılan tutarın %2'si ruhsatı veren idarenin, %2'si Bakanlık bünyesinde bulunan döner sermaye işletmesinin, %10'unu geçmeyecek şekilde Bakanlıkça belirlenen oranı ise zemin ve temel etüt altyapısı ve sistemleri hakkında hizmet sağlamak üzere Bakanlıkça belirlenen kurum veya kuruluşun hesabına aktarılır. Bakanlık bu oranları iki katına kadar artırmaya ve yarısına kadar indirmeye yetkilidir.

Zemin ve temel etüt kuruluşlarının sınıflandırılması, bir ilde faaliyet gösterebilecek olan kuruluş sayısının belirlenmesi ile kuruluş safhasında sahip olunması gereken asgarî nitelikler, izin belgesinin geçici olarak geri alınmasına ilişkin şartlar, görevleri ile çalışma usul ve esasları, zemin ve temel etüt kuruluşlarında görev alacak personelde aranacak nitelik, tecrübe ve bunların istihdam şartları ile görev ve sorumlulukları, hizmet bedelinin belirlenmesi ve ödenmesine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmeliklerle düzenlenir.

Zemin ve temel etüt kuruluşuna;

a) Zemin ve temel etüdüne esas arazi veya sondaj çalışmaları, numune alınması, saklanması, taşınması, laboratuvara teslimi, raporlanması, izlenmesi ve denetlenmesi süreçlerinde ilgili standartlara ve mevzuata uymadığının tespiti,

b) Laboratuvar deneylerini Bakanlıktan izin belgeli laboratuvarlara yaptırmadığının tespiti,

hallerinde İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 200.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

Zemin ve temel etüt kuruluşunun, gerçeğe aykırı zemin ve temel etüt raporu vermesi halinde veya zemin ve temel etüt raporunun yapının statik hesaplarının hatalı yapılmasına sebebiyet vermesi halinde, izin belgesi Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça iptal edilerek faaliyetine son verilir ve teminatı irat kaydolunur.

Faaliyete son verme cezası alan zemin ve temel etüt kuruluşunun ortakları üç yıl süreyle herhangi bir zemin ve temel etüt, yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir zemin ve temel etüt veya yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.

Zemin ve temel etüt kuruluşunun bu maddenin altıncı fıkrası kapsamında izin belgesinin iptaline sebebiyet veren veya zemin ve temel etüt kuruluşuna son beş takvim yılı içerisinde üç ayrı değerlendirme raporu kapsamında üç adet idari para cezası uygulanmasına sebebiyet vererek kayıtları tutulan teknik personel üç yıl süre ile herhangi bir zemin ve temel etüt, yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir zemin

ve temel etüt veya yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.

Zemin ve temel etüt kuruluşlarının yöneticileri, ortakları ve teknik personeli bu Kanunun uygulanmasından dolayı ortaya çıkan yapı hasarından sorumludur.

Bu maddenin uygulanmasına Bakanlıkça belirlenecek pilot ilde başlanır. Pilot uygulamanın genişletilmesi ve daraltılmasına Bakanlık yetkilidir.

Geçici Madde 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce Bakanlıkça yapı denetim kuruluşlarına verilmiş olan yapı denetimi izin belgeleri, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay süreyle geçerlidir. Bu süre içerisinde bu Kanun hükümlerine uygun olarak yenilenmeyen yapı denetim izin belgeleri geçersiz sayılır.

Geçici Madde 2 – Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce 3194 sayılı İmar Kanunu ile 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre alınan yapı ruhsatları geçerlidir.

Geçici Madde 3 – 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname uyarınca yapı denetim kuruluşlarınca tahsil edilmiş olan malî sorumluluk sigorta primleri yapı sahiplerine iade edilir.

Geçici Madde 4- (Ek:11/5/2018-7143/21 md.)

Yapı denetimi hizmet sözleşmesini imzalayacak kuruluşların Bakanlıkça yayımlanacak usul ve esaslara göre belirlenmesine veya atanmasına başlanacağı tarihten önce imzalanan yapı denetim hizmet sözleşmeleri geçerli olup, bu işler için sözleşme hükümlerine göre işlemlere devam edilir.

İdari müeyyidelere ilişkin geçiş hükümleri

Geçici Madde 5 – (Ek:14/2/2020-7221/29 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce;

a) Bu Kanuna aykırı olarak işlenmiş fiiller nedeniyle uygulanması gereken ancak henüz tesis edilmemiş idari müeyyidelerde lehe olan hükümler uygulanır.

b) Yapı denetim kuruluşlarına 8 inci maddenin birinci fıkrasının (g) bendi uyarınca yeni iş almaktan men cezası verilmesine sebep olan denetim elemanlarının bu fiilleri aynı maddenin sekizinci fıkrası kapsamında tekerrüre esas alınmaz.

c) Son bir yıl içerisinde üç defa idari para cezası uygulanması nedeni ile haklarında yeni iş almaktan men cezası verilen yapı denetim kuruluşları hakkında, bu cezalar 8 inci maddenin birinci fıkrasının (h) bendi kapsamında tesis edilecek belge iptaline dair işlemlerde tekerrüre esas alınmaz.

d) Laboratuvar kuruluşlarına 8 inci maddenin onuncu fıkrasının (e) bendinin (2)

numaralı alt bendi uyarınca belge iptali cezası verilmesine sebep olan denetçi mühendisler ve teknik elemanlar hakkında aynı maddenin onüçüncü fıkrası dikkate alınmaz.

Yürürlük

Madde 14 – Bu Kanun yayımı tarihinden otuz gün sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 15 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

4708 SAYILI KANUNA DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN VEYA ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARININ YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR TABLO

Değiştiren Kanunun/ KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	4708 Sayılı Kanunun Değişen veya İptal Edilen Maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
5728	9	8/2/2008
KHK/648	1, 2, 4, 5, 7, 12	17/8/2011
KHK/662	5, 6	2/11/2011
Anayasa Mahkemesinin 29/1/2012 tarihli ve E:2011/106, K:2012/192 sayılı yürürlüğün durdurulması kararı	1, 5	Yayımlandığı 2/4/2013 tarihinden itibaren 6 ay sonra (2/10/2013)
6495	1, 5	2/8/2013
6645	2, 8	23/4/2015
7033	5	1/7/2017
7099	2, 3	10/3/2018
KHK/700	11	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)
7143	1, 5, 12, Geçici Madde 4	1/1/2019
7221	5, 8, 9, 10, 12, Geçici Madde 5	20/2/2020
Anayasa Mahkemesinin 1/10/2020 tarihli ve E:2020/21, K:2020/53 sayılı iptal kararı	8	17/11/2020
7410	1, 5, 8, 12, Ek Madde 1	15/6/2022
	2	15/12/2022

7534	1, 8, 9, 12	12/12/2024
	5	Yayımlı tarihinden 6 ay sonra (12/6/2025)
7579	1, 8, 12, Ek Madde 2 (birinci fıkra hariç)	22/5/2026
	Ek Madde 2 (birinci fıkrası hükmü)	31/12/2026