



# Türkiye'de Uygulanan Yapı Denetim Sisteminin Sorunları ile İlgili Yaklaşımlar

## Approaches to the Problems of the Building Control System Implemented in Turkey

Volkan Engin<sup>1</sup> , Dr. Bülent Özbil<sup>2</sup> 

### Öz

Türkiye Cumhuriyeti toprakları, yeryüzünün en aktif deprem kuşaklarından biri içerisinde bulunmaktadır. Bununla beraber Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde yaşayan halkın büyük bölümü bu deprem kuşaklarında hayatını sürdürmektedirler. Geçmişte yaşanan depremlerin getirdiği can ve mal kayıpları, yapılaşma sürecinde devletin sıkı bir yönetim uygulamasını gerektirmiştir. Özellikle doğal afetler sonucunda yaşanan can ve mal kayıplarının önüne geçmek yapı denetim sisteminin önemi ve amacı bu araştırmada belirtilmiştir. Yapı denetimi faaliyetlerini düzenlemek için 2001 yılında uygulanmaya başlanan 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu bu sistemin sağlıklı bir şekilde uygulanması amacıyla kullanılmaya başlanmıştır. Bu kanunda bulunan kusurlar ve eksiklikler değerlendirilmiş ve düzeltilmesi amacıyla bazı öneriler yapılmıştır. Yapı denetimi görevinde rol alan tüm kişi ve kurumların gerekli görevlerini yerine getirmedikleri gözlemlenmiştir. Bu kişi ve kurumların üzerine düşen görevleri doğru bir şekilde yapması gerektiği vurgulanmış ve bununla beraber sistemde oluşan sorunları çözüme ulaştırmaları amacıyla bilgilendirme yapılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Türkiye'de Yapı Denetimi, Yapı Denetim Yönetmeliği, Yapı Denetim Sorunları, 4708 Sayılı Kanun, Yapı Denetçilerinin Sorunları.

### ABSTRACT

The territory of the Republic of Turkey is located in one of the most active earthquake zones of the world. However, most of the people living within the borders of the Republic of Turkey live in these earthquake zones. The loss of life and property caused by the earthquakes experienced in the past necessitated applying a strict management by the state during the construction processes. In this research, the importance and purpose of the building inspection system, especially to prevent the loss of life and property as a result of natural disasters, is stated. The Building Inspection Law No. 4708, which was put into effect in 2001 to regulate building inspection activities, has been used for the sound implementation of this system. The flaws and deficiencies found in this law were evaluated and some suggestions were made in order to correct them. It has been observed that all persons and institutions involved in the building inspection task do not fulfill their required duties. It was emphasized that these individuals and institutions should perform their duties correctly, and in addition, information was given in order to solve the problems in the system.

**Keywords:** Building Inspection in Turkey, Building Inspection Regulation, Building Inspection Problems, Law No. 4708, Problems of Building Inspectors.

<sup>1</sup> Corresponded Author: İstanbul Okan University Graduate Education Institute, Department of Architecture, [volkaneng@hotmail.com](mailto:volkaneng@hotmail.com), ORCID:0000-0002-2687-3980.

<sup>2</sup> İstanbul Okan University Graduate Education Institute, Department of Architecture, [bulent.ozbil@okan.edu.tr](mailto:bulent.ozbil@okan.edu.tr), ORCID: 0000-0003-3333-7913.



## GİRİŞ:

2001 yılında Türkiye’de yürürlüğe giren yapı denetim sistemi olumlu olmakla birlikte, diğer gelişmiş dünya ülkelerine göre hala birtakım eksiklikleri gözlemlenmektedir. Yapı sahibi, yapı müteahhidi, yapı denetim kuruluşu, laboratuvar, ilgili idare ve yönetimler arasında bir ilişki içerisinde uygulanmaya çalışılan yapı denetim sistemi aradan geçen yirmi yıldan fazla süreye rağmen hala kusursuz bir şekilde uygulanmamaktadır. Yasa, kendi içindeki eksiklerinin yanı sıra ülke geneli düşünülmüş olduğundan büyük şehirlerde ulaşım sorunu nedeniyle de uygulama zorlukları doğmuştur. Sadece uygulamadan kaynaklanan hatalardan değil, süreç olarak ta bir takım eksik yönleri bulunmaktadır. Örneğin, yasa, sadece bir binanın Ruhsat Projesi ile İnşaat süresindeki eksiklikleri almış, Binaların kullanım sırasında birtakım değişiklikler yapılabileceğini, kullanım amacının değişebileceğini ön görmemiştir.

Bu araştırmada, Türkiye ve diğer ülkelerden “Yapı Denetim Sistemi” hakkında örnekler verilmiş ve yapı denetim sistemi hakkında bilgilendirme yapılmış, yapı denetimini oluşturan unsurlar hakkında bilgi aktarımı yapılmıştır. Yapı denetim sisteminin eksiklikleri belirlenmiş ve çözüm önerileri sunulmuştur. Bu çalışmanın amacı ve önemi Türkiye’de uygulanan yapı denetim sisteminin iyileştirilmesi ve geliştirilmesine katkıda bulunmaktır.

## 1. Kavramsal Çerçeve

### 1.1. Yapı Denetimin Tanımı

Yapı denetim; yapılmış veya yapılacak olan binalarda can ve mal güvenliğinin sağlanmasıdır. Yapıların; “imar planı çerçevesinde fen, sanat ve sağlık kurallarına” uygun bir biçimde aynı zamanda standartlara uygun ve kaliteli bir şekilde yapılması amacıyla yapılan işin proje aşamasından iskân alma aşamasına kadar görevli kurum, kuruluş ve kişiler tarafından yapı denetimi sağlamaktadır. “Yapı denetimi, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 26. maddesinde” belirttiği üzere; ruhsata harici yapılar; “bodrum katı dışında en fazla iki katlı ve toplam inşaat alanı 200 metrekareyi geçmeyen tek katlı yapılar, bütünleşmiş tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı bina ve tesisler, köy merkezi alanlarında belediye ve mücavir alanları dahilinde olmayan iskân harici bölgelerde, nüfusu 5000 kişiden az olan belediyelerin ve mücavir alan hudutları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en fazla iki katlı ve sadece bir bodrum katın inşaat alanına eklemekten toplam inşaat alanı 500 metrekarenin üzerinde olmayan konutlar ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatı dışında kalmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında bulunan alanlarda uygulaması yapılacak bütün yapıların” denetimini kapsamaktadır (Web-1).

Dolayısıyla, yapı denetim kavramı, iskân aldıktan sonra bitecek şekilde düşünülmektedir. Oysa, ülkemizde depremden hasar gören pek çok bina, iskân sonrası yapılan değişiklik yüzünden yıkılmaktadır. Bu yüzden yapı denetimi doğru yapmak kadar binanın ömrü boyunca sürekli kılmak daha sağlıklı olacaktır.

Marmara Depremi sonrası, yapı denetim sisteminin önemi anlaşılmış ve gündem konusu olmuştur. Yapı denetimin önemini anlamak için bir yapının insanlara hizmet ettiğini düşünmek gerekmektedir. Yani, insan hayatının her anında yapıların bulunması ve bununla beraber yapı üretiminin oldukça masraflı olması aynı zamanda yapımının da uzun bir süre alması yapı denetimin önemini arttıran faktörlerdir. Bir yapının yapılma sürecinde; işgücü bununla beraber geçen zaman, maliyet ve can faktörü oldukça dikkat edilmesi gereken noktalardır (Doğan, 2013).

## 1.2. Türkiye’de Yapı Denetim Sisteminin Uygulanması

İnşaat alanlarında uygulanan denetim hizmetleri, yapı denetim kuruluşları ve yapı sahibi kişi ya da kurumlar arasında hazırlanan “*Hizmet Sözleşmesi’ne*” göre uygulanmaktadır. Yapı sahipleri, müteahhitleri vekil olarak tayin edememektedir (Resmî Gazete, 2001). Yapı denetim aşamaları, “*tasarım ve projelendirme*” ile “*uygulama*” aşaması olarak iki aşamadan oluşmaktadır. Tasarım ve proje aşaması, uygulama aşaması kadar önem arz eden, titiz bir şekilde yapılması gereken, hayati öneme sahip ve gerçekleştiği süre içerisinde önemli bir aşamadır. Bu aşama, standart ve yönetmeliklerin belirlediği esaslara göre yapılmaktadır.

Projeler, mal sahibine havuz sisteminden atanan yapı denetim kuruluşunda görev alan denetçi kişiler tarafından denetlenmektedir. Denetlenme işlemi yapılan ve onaylanan projeler gerekli evraklar ile yerel yönetimlerin denetimine sunulmaktadır. Yerel yönetim tarafından belirlenen eksiklikler tamamlandıktan sonraki süreçte yapının ruhsatı oluşturulmaktadır.

Yapı ruhsatı hazırlandıktan sonraki süreçte ise yapı sahibince yapının yapılacağı arsanın yapı denetim kuruluşuna teslim edildiğini belirten “*İş Yeri Teslim Tutanağı*” düzenlenmesinin ardından uygulama kısmına geçilmektedir. Uygulama, yapı ruhsatı ve projelere uygun olarak tamamlandığında “*İş Bitirme Tutanağı*” düzenlenir ve yapı denetim kuruluşu denetim sürecini bitirir. Fakat denetçi kuruluş için sorumluluklar taşıyıcı sistemler için 15, taşıyıcı olmayan kısımlar için de 2 yıl devam etmektedir (Yağız, 2019).

### 1.3. 4708 Sayılı Kanun'da Yapı Denetimi

Bu kanunda amaç; “can ve mal güvenliğini sağlamak” bununla beraber “imar planına, fen, sanat ve sağlık” kuralları ile “standartlara uygun” bir şekilde “kaliteli” yapıların oluşması için “proje ve yapı” denetiminin sağlanmasına ilişkin kuralları düzenlemektir.

Bu sistemin işleyişi, yapı sahipleri tarafından yaptırılan projelerin incelenmesi ve ardından onay işlemlerinin yapılması, ruhsat alınma aşamaları ve ruhsata aykırı durumda olan yapıların tespiti ile bunlara uygulanacak işlemlerin belirlenmesi olarak tanımlanabilir. Denetim sistemi esasında projelendirme ve inşaat sürecinin tüm aşamalarında bulunan bir sistemdir. Proje, yapı sahibi tarafından oluşturulan düşüncenin gerçek hayata geçmesi ile sona ermektedir.

#### Bu kanun ile ilgili idarenin görevleri ve sorumlulukları aşağıdaki gibidir:

- Belirlenen görevleri, mevzuatın belirlediği süre zarfında tamamlamak.
- İdarenin görevlileri, denetim ile ilgili görevlerinin olması gerektiği gibi yapmadığı takdirde bütün hasar ya da kusurdan sorumlu olacaklardır.
- Yapı ruhsatı için başvurusuna esas olan ve ilgili yapı denetim kuruluşu tarafından uygun olarak nitelendirilen evraklar kontrol edilerek, eksik ya da yanlış bir nokta yok ise yapı ruhsatını düzenlemek.
- Yapı ruhsatı içerisinde yer alan vizeler bölümünde, yapı denetim kuruluşunda görev alan denetçiler imzalarını attıktan sonra ilgili bölüm idare tarafından incelenir. Eksik işlem olduğu takdirde yapı denetim kuruluşu tarafından tamamlanması istenir. Bunun harici başka bir vize uygulaması bulunmaz.
- Yapıda eksik ya da kusur bulunduğu takdirde veya denetçi mimar ya da mühendisin görevden ayrılması nedeniyle ilgili idare o inşaatı durdurur. Eksikler tamamlandığı zaman yapım işlemine devam edilir.
- İnşaat tamamlandığında ilgili idare iş bitirme tutanağını kontrol eder ve 15 iş günü içerisinde onay verir. Eğer bir eksik ya da kusur bulunuyorsa ilgili idare bu eksiklerin tamamlanmasını ister.

Bu kanun ile yapı denetim kuruluşlarının görevleri ve sorumlulukları aşağıdaki gibidir:

Yapı denetim kuruluşu, kanunda yer alan 2. maddedeki görevleri, kanunun belirttiği süre zarfında; mevzuata, fen ve sağlık kuralları ile standartlara ve mesleki etik kurallarına uygun şekilde denetim yapmakla sorumludur. **Tablo 1.1’de özetlenmiştir.**

Tablo 1.1: Yapı Denetim Kuruluşu Görev ve Sorumlulukları.

YAPI DENETİM KURULUŞU GÖREV VE SORUMLULUKLARI			
Yapı Denetim Kuruluşu Proje Kontrolü Esnasında	Yapı Denetim Kuruluşu Yapının Ruhsat Alması Esnasında	Yapı Denetim Kuruluşu Binanın Yapımı Esnasında	
<p>1-) Yapı inşasının olacağı parselin imar durumu belgesi ile aplikasyon krokisi bunların yanı sıra tapu kayıt kopyası ve zemin etüt raporu ve diğer gerekli evrakların yönetmeliğe göre doğru olup olmadığını denetleyerek bir başka kopyasını saklamalıdır.</p> <p>2-) Proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendislerin kontrolü ile, proje müellifleri tarafından hazırlanan projelerin ve hesaplarının doğruluğunu kontrol eder.</p> <p>3-) Yapı ruhsatı verme yetkisine sahip olan idarelerin dışındaki kurumlar tarafından onaylanacak olan bütün tesisat projelerini ilgili yönetmeliğe göre kontrol eder ve onay alınmasını sağlar.</p> <p>4-) İncelemeden sonra uygunluk görülen projeler, proje ve uygulama denetçisi mimar ve proje ve uygulama denetçisi mühendisler tarafından imzalanır ve kuruluş imzalanan projeleri onaylar.</p> <p>5-) Zemin ve temel etüt raporlarının projelendirilmesi ile alakalı esaslara uygun bir zemin etüdü raporunun doğruluğunu kontrol ederek uygunluğunu onaylar. Bünyesinde rapor hakkında uygunluk görüşü verecek yeterli teknik eleman bulunmuyor ise başka bir kuruluştan ücreti karşılığında hizmet alabilir.</p>	<p>1-) Denetim görevini yapacağı yapı ile ilgili bilgileri uygun bir biçimde düzenler ve Bakanlığa iletir.</p> <p>2-) Yapıya ait bilgi formunu, denetim görevini üstlendiğine dair, uygun taahhütnameyi, yapı denetim kuruluşu ile arsa sahibi arasında yapılan sözleşmeyi ve projelerde yer alan eksikliklerin tamamlandığına dair belge ve bununla beraber proje kontrol formunu belediyeye verir. Bu belgeler için noter onayı mecburi değildir.</p> <p>3-) Elektrik, doğalgaz ve telefon tesisat projelerinin, inşaat ruhsatı alınmasından itibaren 30 gün içerisinde ilgili idare tarafından onaylanmasını sağlar ve onay için gerekli belgeleri ruhsat verme yetkisine sahip olan idareye sunar. Projelere ilişkin onaylar ilgili idareye sunulmadığında inşaat idare tarafından durdurulur.</p>	<p>1-) Hazırlanan "işyeri teslim tutanağı", arsa sahibi ve bina müteahhidi ya da onun adına şantiye şefi birlikte imzalarlar ve üç iş günü içerisinde belediyenin onayına gönderilir.</p> <p>2-) Kendi bünyesinde konu ile ilgili elemanın olmadığı durumlarda, dışarıdan hizmet satın alarak görevlendirdiği teknik elemanın arazinin köşe noktalarını belediye gözetiminde belirlenmesiyle, yapının projesindeki vaziyet planına uygun bir şekilde yerine konumlandırılmasını sağlar.</p> <p>3-) Denetim görevini yapacağı işin uygulama projesine bakarak ihtiyaç duyulan inşaat teknikleri ile malzemelerin ve imalatların Bakanlık tarafından izin verilen laboratuvarlarda muayenelerini ve denetimlerini yaparak, sonuçların norm ve yönetmeliklere uygunluğunu onaylar.</p> <p>4-) Gerekli tesisatları kontrol ederek tutanak hazırlanmadan önce beton dökümünün yapılmamasını sağlar. 5-5-) Beton dökme işlemi uygulama denetçisi mühendis ya da yardımcı kontrol elemanı gözetiminde yapılır.</p> <p>6-) Beton numuneleri, betonun döküleceği yerde yapı denetim elemanları ile numuneyi alacak laboratuvarın teknik elemanları tarafından gerekli norm ve standartlara uygun olacak şekilde alınır. Numune deneylerinin sonuçlarının olumlu olması halinde döküm işlemine izin verilir.</p>	<p>7-) Yapılan imalatların proje eklerine göre yapıldığı yapılmadığı ve arsa sahibi ile yapı müteahhidi arasında hazırlanan sözleşmede yazan niteliklere uygunluğunu kontrol eder.</p> <p>8-) Yazılı olarak bildirilmesine rağmen ruhsata ve eklerine uymayan işler yapan işçi ve ustanın yaptığı hatalı imatları müteahhide söyler. Hatalı imatların yapımı devam etmesi durumunda belediyeye ve bakanlığa bu durum hakkında yazılı olarak üç iş günü içerisinde bildirimde bulunur.</p> <p>9-) Şantiye sahasında işçilerin sağlığını ve güvenliğini tehlikeye atmamak için gereken tedbirlerin alınmasını sağlar.</p> <p>10-) Bakanlık tarafından düzenlenen meslek içi eğitime, bünyesinde bulunan mimar ve mühendislerin katılmasını sağlar.</p> <p>11-) Yapı sahibinin isteğine bağlı işleri ve projeleri ruhsata bağlanmış olma şartı ile denetler.</p> <p>12-) Denetim işlerine ait hak edişlerin gerçekleştiği tarihte düzenlenen faturanın bir diğer kopyasını belediyeye iletir.</p> <p>13-) İnşaat işlemi devam ederken tutanak altına alınmasını gerek gördüğü hususlarda ek tutanaklar hazırlar ve yapılan uygulamanın denetimini sağlar.</p> <p>14-) Hazırlanan tutanakları, imalat ya da malzemede bir eksiklik görülmediğinde hak ediş eki içerisinde belediyeye verir. Aksi bir durumda, maddenin (1) bendi hükümleri devreye girer.</p>

## Yapı Denetim Kuruluşları ile Laboratuvarlarda Çalışacak Uzman Personelin Deneyim ve Nitelikleri:

Yapı denetim kuruluşunda görev alacak denetçi personelin unvanlarına göre denetim yetkisi sınırları Tablo 1.2’de özetlenmiştir.

**Tablo 1.2:** Denetçi ve Yardımcı Kontrol Elemanlarının Görev Sınırları

DENETÇİ PERSONEL İÇİN		
GÖREVİ	MESLEĞİ	SORUMLULUK ALANI
Proje ve Uygulama Denetçisi	Mimar	360.000 m2
Proje ve Uygulama Denetçisi	İnşaat Mühendisi	360.000 m2
Proje ve Uygulama Denetçisi	Elektrik Mühendisi	180.000 m2
Proje ve Uygulama Denetçisi	Makine Mühendisi	180.000 m2
Uygulama Denetçisi	İnşaat Mühendisi	120.000 m2
YARDIMCI KONTROL PERSONEL İÇİN		
GÖREVİ	MESLEĞİ	SORUMLULUK ALANI
Yardımcı Kontrol Elemanı	Mimar	30.000 m2
Yardımcı Kontrol Elemanı	İnşaat Mühendisi	30.000 m2
Yardımcı Kontrol Elemanı	Elektrik Mühendisi	120.000 m2
Yardımcı Kontrol Elemanı	Makine Mühendisi	60.000 m2
Yardımcı Kontrol Elemanı	Teknik Öğretmen	13.500 m2
Yardımcı Kontrol Elemanı	Tekniker	8.500 m2
Yardımcı Kontrol Elemanı	Teknisyen	3.500 m2

**Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/>

## 2. 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanunun Uygulamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Bireysel ve toplumsal açıdan yapı denetiminin geri bırakılabilir olması, yapı denetim faaliyetlerinin etkin bir şekilde uygulanması karşısında büyük bir engel teşkil etmektedir. Yaşadığı günün şartlarına göre düşünmeye alışmış bir toplumda, geleceğe yapılan yatırım ve harcanan para boşa harcanmış sayılmaktadır. Kısaca bir ileride karşılaşılabilecek bir tehlike için yapılan önlem boşa harcama olarak değerlendirilmektedir.

Bu nedenler eşliğinde yapı denetim sisteminin yeniden düzenlenmesi bununla beraber yetersiz kanun ve yönetmeliklerin yeniden oluşturulması gerekmektedir.

### 2.1. Kanun ve Yapı Denetim Yönetmeliği’nden Kaynaklanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Kanunda sigorta zorunluluğu unsurunun bulunmayışı ve denetim sözleşmesi ile ruhsat alma arasında geçen zamanın uzunluğu büyük sorun teşkil etmektedir. Bu sorunlar ile diğer sorunlar şu şekilde sıralanabilir:

- Belirlenen görevleri, mevzuatın belirlediği süre zarfında tamamlamak.

- İdarenin görevlileri, denetim ile ilgili görevlerinin olması gerektiği gibi yapmadığı takdirde bütün hasar ya da kusurdan sorumlu olacaklardır.
- Yapı ruhsatı için başvurusuna esas olan ve ilgili yapı denetim kuruluşu tarafından uygun olarak nitelendirilen evraklar kontrol edilerek, eksik ya da yanlış bir nokta yok ise yapı ruhsatını düzenlemek.
- Yapı ruhsatı içerisinde yer alan vizeler bölümünde, yapı denetim kuruluşunda görev alan denetçiler imzalarını attıktan sonra ilgili bölüm idare tarafından incelenir. Eksik işlem olduğu takdirde yapı denetim kuruluşu tarafından tamamlanması istenir. Bunun harici başka bir vize uygulaması bulunmaz.
- Yapıda eksik ya da kusur bulunduğu takdirde veya denetçi mimar ya da mühendisin görevden ayrılması nedeniyle ilgili idare o inşaatı durdurur. Eksikler tamamlandığı zaman yapım işlemine devam edilir.
- İnşaat tamamlandığında ilgili idare iş bitirme tutanağını kontrol eder ve 15 iş günü içerisinde onay verir. Eğer bir eksik ya da kusur bulunuyorsa, ilgili idare bu eksiklerin tamamlanmasını ister (YDUY, 2008).

#### **4708 Sayılı Kanun ve Yönetmelikten Kaynaklanan Sorunlar İçin Çözüm Önerileri:**

Yapı denetim sistemi ile içerisinde sigorta sistemi bulunması, bu kanunun çalışmasını destekleyecek ve etkili bir hale getirecektir. Çünkü sigorta sistemi ile üçüncü bir denetim mekanizması oluşmaktadır. Sigorta şirketleri bu sayede işini özveriyle yapan firmaları tespit edecek ve işi düzgün yapamayan firmalar ya sistemden çıkacak ya da daha düzgün işler yapacaklardır. Üstelik, sigorta kapsamı DASK’ı da kapsayacak şekilde genişletilir ve zorunlu kılınabilir ise, yapı denetimi, binaların kullanımı süresince de devam edecek bir süreklilik kazanacaktır.

Bir yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu YİBF üzerinde yapılan sözleşme ile hemen başlamaktadır fakat ruhsat onaylama sürecinin uzunluğu bu firmalara ihtiyacı olmadığı personeli istihdam etme zorunluluğu yaratmaktadır. Bu durum kuruluşu maddi zarara uğratmaktadır ve buna çözüm arayan firma sadece diploma ya da imza kullanma olayına başvurmaktadır. Buna çözüm olarak; yapı denetim kuruluşunun sorumluluğunun ruhsat alınma tarihinde başlaması uygun olacaktır.

Yapı ruhsatına uygun olmayan imalat, muayene ve deney sonuçları, denetçi eleman vefatı ya da personel istifasının üç iş günü içerisinde ilgili idareye iletme zorunluluğu, evrakların hazırlanarak ilgili idareye iletilmesi açısından yapı denetim kuruluşlarını zora sokmaktadır. Personel izni ya da vefatında bildirme süresi 10 güne kadar çıkmaktadır. Diğer bir konu ise projeye aykırı imalat yapıldığını bildirme süresi için 3 gün oldukça kısıtlıdır. “4708 Sayılı Kanun’da” sadece ilgili idarelere yapı tatil tutanağı düzenleme yetkisi verilmiştir. Bu durumda yapı inşasında bütün sorumluluğu üstlenen yapı denetim

kuruluşlarına sadece yapı ruhsatına uygun olmayan uygulamayı üç iş gününde ilgili idareye bildirme yükümlülüğü verilmiştir. Bu durumda yapı denetim kuruluşlarının yetkilerini arttırarak yapı tatil tutanağı yetkisinin verilmesi ile ruhsata aykırı yapılaşmanın önüne geçilebilir.

“05.02.2008 tarihinde çıkarılan Yapı Denetim Yönetmeliği” sayesinde gelen şantiye şefi zorunluluğu, uygulanma esnasında oldukça sorun çıkarmaktadır. İnşaat alanı küçük olan yapılarda şantiye şefleri sadece imza atmakta ve yapıyı dahi görmemektedir. Şantiye şeflerinin daha büyük metrekareli inşaat alanlarında zorunlu tutulması ve küçük metrekareli inşaatlarda müteahhitlere sorumluluk verilmesi bu sorunu ortadan kaldıracaktır. Bu sorunlar ile yapı denetim ücretlerinin belirlenmesi ve çalışma koşullarının düzenlenmesi de gerekmektedir.

Yapı denetim ücretleri için belirlenen “İnşaat maliyetinin %1,43’ü” oldukça az bir orandır. Emlakçı komisyonun bile %3 olduğu bir sektörde, 2 yıl denetim görevini üstlenen bununla beraber 15 yıl sorumluluğunu üstlenen bir kuruluşun aldığı ücret oldukça azdır. Bu durumda istihdam edilen personel azlığı ve sadece diploma ya da imza alınması gibi durumlar oldukça fazla görülmektedir.

Kanun ve yönetmeliğe uygun bir şekilde bir çalışma yürütülmesi halinde yapı denetim şirketinin alacağı ücret, yapı maliyetinin %5’ine yakın olmaktadır. Müteahhitlerin siyaset kanallarına yakınlığı bu sorunu oldukça büyötmektedir. Bu sorunu kolay bir şekilde çözmek için, %1,43’lük oranın yapı sahasının büyüklüğüne göre belirlenmesi uygun olacaktır.

Eğer bu basit çözüm önerisi kabul görmezse yapı denetim firmalarının giderlerini azaltacak bir düzenleme önerilebilir. Yapılacak olan bu düzenleme ile yapı denetim firmaları gereksiz bürokrasiden kurtularak daha kaliteli bir hizmet verecektir.

Bu öneri iki başlık altında toplanabilir:

- **Denetçiler**

İnşaat mühendisi uygulama denetçisi iptal olmalı. Uzman belgesi almış bir inşaat mühendisi zaten kanunen hem projeden hem uygulamadan anlamaktadır ayrı ayrı düşünmeye gerek yoktur. Her branştan kadroda birer tane uzman bulunması yeterlidir.

- **Yardımcılar**

Mevcut sistemde yardımcısı olmayan mimara yardımcı eklemek ve diğer branşlardaki metrekareleri yeniden düzenlemek daha yararlı olacaktır. Bu uygulama ile sadece imzası kullanılan 4 mühendise ücret ödenmesi yerine, 2 adet aktif denetim yapan personel istihdam edilecektir.



Mevcut sistemde denetçi bir mimar 360.000 metrekareden tek başına sorumludur fakat buna herhangi bir alternatif ya da yardımcı kişi dahil edilmemiştir. Bu öneri ile bu sorun da çözüme kavuşacaktır.

Mevcut sistemde hastalık ya da izin durumları için mantıklı bir çözüm önerisi bulunmamaktadır. Bu sorun için bu öneride; Denetçiler hastalık ya da başka nedenler ile denetim görevini yerine getiremediğinde yardımcılarını göreve devam edebilmektedir. Örneğin denetçi mimar 20 gün izinli, bu durumda yardımcı kişi göreve devam edecektir ve görev aldığı kısımlarda imza atacak. Attığı imzada tarih ve iş belli olduğu için yapılan işlerde görev alan kişiler imza attığı yerden sorumlu olacaktır. Bu durum yardımcısı izinli olan denetçiler için de geçerli olacaktır.

Bu düzenleme ile devlet de gelir kaybına uğramayacaktır aksine devletin tahsil ettiği SGK (Sosyal Güvenlik Kurumu) prim süre ve tutarlarında artış olacaktır. Bu durum beraberinde maaşlardan alınan vergiler ile elde edilen gelirin de artmasına neden olacaktır. Mevcut düzende yapı denetim firmaları, kâğıt üzerinde gereksiz personel istihdam ettiği için düşük maaş ve düşük SGK primine başvurmaktadır. Gereksiz kadro şişkinliği sebebiyle uzman personel çalıştırmak yerine tecrübesiz ve düşük maliyetli personeller görev almaktadır. Bu durum sonucunda ise kalitesiz yapı denetim ortaya çıkmaktadır.

Bir başka konu ise laboratuvar masraflarıdır. Yapı denetim kuruluşları mevcut düzende laboratuvar masraflarını karşılamakla yükümlüdür ve bu ciddi bir gider kalemidir. Kanunda yapı denetim hizmeti, *"Arsa sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında yapılmaktadır."* ve yapı denetim kuruluşuna verilecek ücreti yapı sahibi ödemektedir. Bu sorunun çözümü için müteahhit laboratuvar giderlerini ödemeli ve testlerin yapılacağı laboratuvarı yapı denetim firması belirlemelidir.

Yapı denetim kuruluşları 360.000 metrekare sorumluluk ile yetkilendirilmiştir ancak aldıkları işlerin ortalaması 40.000 metrekaredir. Havuz sistemi ile yapı denetim kuruluşları arasında adil iş dağıtımı sağlanmış fakat yapı denetim kuruluşu sayısının fazlalığından dolayı kuruluş başına düşen iş sayısı az kalmaktadır. Az iş alınması sebebiyle yapı denetim kuruluşları giderlerinin birçoğunu karşılayamamaktadır. Bu sorunun çözümü için yapı denetim kuruluşu sayısına getirilen kotanın düzenlenmesi gerekmektedir. Örneğin; İstanbul'da kota 500 olarak hesaplanmış; fakat 475 firma çalışmaktadır. Bu durumda bile 40.000 metrekare ortalama iş bulunmaktadır. Eğer kota 150 firma olsaydı bahsedilen 120.000 metrekare iş bu firmalara dağıtılacaktı. 120.000 metrekare bile verilen yetkinin sadece üçte biridir. Bu durum yapılan hesaplamaların hatalı olduğunun bir göstergesidir.

Bu öneri kabul gördüğü takdirde devlet ya da başka bir kurum zarar görmez, istihdam da düşmez. Yapı denetim kuruluşlarında 30.000 metrekare iş için 6 denetçi personel çalışmak durumundayken 120.000 metrekare için gereken personel 15'e yükselmektedir. Bununla beraber devletin vergi kaybı

olmaz aksine artış gerçekleşir. Örneğin 120.000 metrekarelik bir işi 4 firma paylaşırsa; yapı denetim kuruluşlarının ayda minimum 100.000 lira gideri olmaktadır. Gelir de düşük olduğu için vergi ödememektedir. Bu iş tek bir firmaya verilirse; gider kalemleri ortalama 300.000 lira olacak fakat gelir kalemleri de 400.000 lira olacaktır ve böylece vergi ödemek durumunda kalacaktır. Bununla beraber SGK da kazançlı çıkacaktır. Gereksiz personellerin aldığı düşük maaş ve düşük prim SGK'ya giren paranın az olmasına neden olmaktadır. Eğer yapı denetim kuruluşlarından yeterli sayıda tecrübeli personel bulunursa maaşlar ve primler yüksek olacağı için SGK kazançlı olacaktır.

Yapı denetim kuruluşları hesaplamasında yapılan yanlışlıklar da sisteme zarar vermektedir. "29.12.2018 tarihli ve 30640 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan yönetmelikte; "Merkez Yapı Denetim Komisyonu'nca" kanun uygulaması yapılan her şehir özelinde, o şehirde faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşu sayısı; şehirde o tarihten itibaren toplam denetlenen inşaat alanı, kuruluşların yetki sınırı olan 360.000 metrekareye bölünerek ve çıkan sonucun %10 oranında artırılması ile hesaplanır. Sonuç küsuratlı ise, sonuç bir üst tam sayıya yuvarlanır. Ayrıyeten bir şehirde faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşu sayısı 5'ten az olamaz (Resmî Gazete, 2018).

Kanunda belirtilen hesapların uygulamada sorun çıkarmasının nedenini bir örnek ile açıklayabiliriz. İstanbul'da denetlenen alan 163.000.000 metrekare olarak bilinmektedir. Fakat bu 163.000.000 metrekare alanın yarısından çoğu aktif olarak imalat olmayan metrekarelerden oluşmaktadır. 2001 yılından beri yapı denetim sistemi bulunan İstanbul'da sistemin ilk yıllarında yapılan binaların çoğu iş bitirme tutanağı hazırlanmasına rağmen sistemde aktif olarak görünmektedir. Aslında İstanbul'da aktif olarak yapı denetime tabi alan 50.000.000-60.000.000 metrekaredir. Bu sayılar ile kanunda belirtilen formül uygulanırsa İstanbul için gerekli olan yapı denetim kuruluşu sayısı 180 olarak bulunacaktır. Fakat İstanbul'da yaklaşık 500 adet yapı denetim kuruluşu bulunmaktadır. Bu sorunun çözümü için artık yeni açılacak kuruluşlara izin verilmemesi gerekmektedir. Bakanlığın yapabileceği şeyler ise;

- Kurallara uygun bir şekilde çalışmayan firmaların kapatılması,
- Aktif olarak çalışma gerçekleştirilmeyen firmaların kapatılması,
- Kadro eksiği bulunan firmaların ya da vizesi olmayan firmaların bu durumu düzeltmesi için verilen sürenin 6 aydan 1 aya düşürülmesi,

Son maddede yer alan durumda bulunan firma sayısı 150'dir. Bu süre kısaltıldığında firmaların birçoğu eksiklerini tamamlayamayacaktır ve kapanacaktır.

Kuruluş sayısının az olması ile kuruluşların değeri artar ve bedeller yükselir gibi düşünceler oluşmaktadır. Fakat yapı denetim işi önemli bir iş olduğu için kaliteli hizmet sağlanması için bunlar gereklidir.

## 2.2. İlgili İdarelerden Kaynaklanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

İlgili idarelerden kaynaklanan bazı sorunların başında; talep edilen evraklarda görülen farklılıklar ve personel yetersizliği bununla beraber deneyimli personel bulunamaması gibi konular gelmektedir. Bunlardan ziyade diğer sorunlar şu şekilde sıralanabilir:

- İlgili idare tarafından şantiye şefliği konusunda kanun dışı evrak istenmesi ve yönetmeliğe uygun teknik personelin şantiye şefliğine uygun görülmemesi.
- Hak ediş ödemelerinin belirlenen tarihte yapılmaması ve bazı idarelerin bu parayı kendi hesaplar içerisinde kullanması.
- Bazı idarelerin denetçi kuruluşlardan kayıt ücreti talep etmesi ve bağış adı altında bazı kesintiler uygulaması.
- Siyasi kaygı nedeni ile ilgili idarelerin uygulama aşamasında taviz vermeleri.

### İlgili idarelerden kaynaklanan sorunlar için çözüm önerileri:

İlgili idarelerde çalışan teknik eleman kadrosu için belirli seviyede yeterlilik istenmemesi bazı sorunlara yol açmaktadır ve denetim kuruluşları için zorluk çıkarmaktadır. İlgili idarelerde çalışacak personele yapı denetim ve kanunlar üzerinde birtakım eğitimler verilmesi bu sorunu biraz olsun azaltacaktır. Örneğin, bazı bürokratlar hangi aşamada hangi evrakı istemesi gerektiğini bilememektedir.

İnşaatlarda şantiye şefi bulundurma zorunluluğu ile ilgili idareler tarafından istenilen evraklarda görülen çeşitlilik artmıştır. Bazı ilgili idarelerin, yönetmelik tarafından şantiye şefliğine uygun görülen bir kişiyi şantiye şefi olarak kabul etmemesi bu durumu karmaşık bir hale sokmaktadır. Bu sorunun çözümü içinse Yapı Denetim Komisyonu'nun yazılarında açık ibareler kullanılmalı ve bu belirsizlik ortadan kalkmalıdır.

Bazı ilgili idarelerin, yapı denetim kuruluşu adına hesaplarına yatan emanet parayı kendi harcamalarında kullanması, yapı denetim kuruluşlarına ödeme konusunda gecikmelere neden olmaktadır. Bu sorunun çözümü için; ilgili idarelerin parayı alması yerine sadece ödeme emri yazması daha doğru olacaktır. Yapı denetim kuruluşlarından kayıt parası ve bağış olarak usulsüz bir şekilde para tahsili yapmaktadır. Bu duruma itiraz eden yapı denetim kuruluşlarının kanunlara ve yönetmeliklere uygun yaptıkları işleri sebepsiz yere engellenmektedir. Belediyelerde görev alan personellerin Yapı denetim Komisyonu tarafından denetlenmesi ile bu sorunun önüne geçilebilir.

## 2.3. Yapı Denetim Kuruluşlarından Kaynaklanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Yapı denetim kuruluşlarından kaynaklanan sorunların başında ise; 29 Aralık 2018 yılında yürürlüğe giren ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu kapsamında yapı denetim sorumluluğunu alacağı binaların

elektronik ortamda belirlenmesine ilişkin esas ve usulleri içeren 30640 Sayılı Tebliğ'de yapı denetim firmaları yapı sahibi ya da yapı müteahhidi ile doğrudan para bağlantısı olmaksızın işlerini yapabilmeye yetkisinin verilmesi sayesinde yapı denetim kuruluşlarının bu bağlamda bağımsızlığını elde etmesi çok önemli bir gelişme olduğunu ve sistemin eskiye göre daha etkin ve verimli çalışacağını söylemek mümkündür (Web-3). Fakat bu sistemin de yapı denetim kuruluşlarının farklı sorunlar yaşamasına neden olmuştur. Havuz sistemi gelmeden önce kendi bölgelerinden iş alan yapı denetim kuruluşları havuz sisteminin gelmesinden sonra yapılan atamaların şehrin her yerinden gelmesinden dolayı düşük metrekareli işleri maddi kaygılar yüzünden almak istememeleri olarak değerlendirilebilir. Ayrıca yapı denetim firmalarının çalıştırmak zorunda olduğu çekirdek personelin denetçi belgesinin alım şartlarının ağır olması bu nedenle emekli ve ileri yaşlı personel çalıştırmak zorunda kalınması ve bu personelin aktif olarak değil sadece imza karşılığı çalışması büyük bir problemdir.

#### **Yapı Denetim Kuruluşlarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerileri:**

29 Aralık 2018 yılında yürürlüğe giren ve "4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu kapsamında yapının denetiminin üstleneceği binaların elektronik ortamda belirlenmesine ilişkin usul ve esaslarını içeren 30640 Sayılı Tebliğ'de" tanımlanan havuz sistemine bir ek madde konularak büyük şehirler çeşitli bölgelere bölünebilir ve her yapı denetim kendi bölgesindeki işi alır ise küçük metrekareli işlerin dağıtımını sorunu ortadan kalkacaktır.

Ayrıca, bazı personellerin sadece imzası ve diploması kullanılmaktadır. Hal böyle olunca bir yapı denetim uygulamasının yapılmadığı açıktır. Eğer bu maddi sorunlar ortadan kalkar ve personel sahada gerçek denetim yaparsa, imzası alınan mühendislerin doğru bir şekilde çalışması sağlanacak ve denetim kalitesi artacaktır. Sadece diploma ve imzasını kullanarak yapılan sözde denetimler, Yapı Denetim Komisyonlarının bu konuya eğilmeleri ile ortadan kaldırılabilir.

Kimi denetim şirketleri personelden sadece diploma ve imza aldığı için projeler uygunsuz bir şekilde yapılmaktadır. Yapı Denetim Komisyonu bu sorun için denetimlerini artırmalıdır.

#### **2.4. Yapı Sahibi ve Yapı Müteahhidinden Dolayı Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri**

Yapı sahibi ve müteahhit taraflı sorunlar da bulunmaktadır. Bu sorunların başında; mal sahibi ya da müteahhidin yapı üzerinde proje dışı isteklerde bulunması, yapı denetim kuruluşu ile yapılan sözleşmede hizmet bedelinin belirlenen tarihte verilmemesi, yapı denetim hizmetini formaliteden yaptırmak, müteahhitlerin belirli bir kaydının olmaması ve yapılan projeye uygun olmayan imalat karşısında ciddi cezaların bulunmaması gelmektedir.

### **Yapı Sahibi ve Müteahhitten Dolayı Yaşanan Sorunlar İçin Çözüm Önerileri:**

Yapı denetim kuruluşunu sadece bir prosedürden ibaret olarak gören, verilen cezalar karşısında etkilenmeyen müteahhitler, ruhsata ve projeye aykırı bir şekilde imalata devam etmektedirler. Bu sorunun çözümü için, denetimlerin sıklaştırılarak aykırı imalat yapanlar için caydırıcı cezalar verilmesi yardımcı olacaktır.

### **2.5. Personelden Kaynaklanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri**

Kanun, kuruluş, idare ve mal sahibi ya da müteahhidin yanı sıra personel kaynaklı sorunlar da oldukça önemlidir. Bu sorunlar; yapı denetim kuruluşu içerisindeki elemanların etik olamayacak bir şekilde çalışmaları ve sadece imza yetkilerini kullanmaları, yapı denetim şirketlerinde çalışan personellerin yeni mezun ve deneyimsiz elemanlardan oluşmaları, projelerin onayı için yasa ve yönetmeliğe uygunluğunun kontrol edilmemesi, yapının uygulama aşamasında şantiye sahasında bulunmadan tutanak ve raporları imzalaması olarak açıklanabilir.

#### **Personelden kaynaklanan sorunlar için çözüm önerileri:**

Denetçi belgesine sahip olan ya da denetçi belgesi almaya hak kazanmış kişilerin birçoğu yaşlı olduğu için yapılan denetim sağlıklı olmamaktadır. Bazı denetçiler ise, sağlık durumlarından dolayı denetlenmesi gereken inşaat alanında bulunmamaktadırlar. Bakanlık tarafından bu konuda bir düzenleme yapılması, denetçi kişilere yaş sınırlaması getirilmesi ve bununla beraber düzenli periyotlarla sağlık raporu verilmesi bu sorunun çözümü için yardımcı olacaktır.

#### **SONUÇ:**

Türkiye, depremlerden dolayı çok fazla can ve mal kaybı yaşamış bir ülkedir. Bu depremler toplum üzerinde psikolojik, sosyolojik ve bununla beraber ekonomik hasarlar bırakmıştır. Özellikle 1999 depremi, o dönem için ülkede büyük bir krize neden olmuştur. Bunların bir sonucu olarak devlet yönetimi radikal bir karar alarak yapı denetim sistemine geçmiştir. Bu karar ile gelecek senelerde olacak afetlere karşı önlem alınması amaçlanmıştır.

Getirilen yasa ile yapı denetim görevinde yer alan taraflarda ve yapacağı işlerde birtakım değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik sonucunda yapı denetim görevi yapı denetim şirketlerine bırakılmıştır.

Bu değişiklikten beklenen olumlu sonuçların tam anlamıyla gerçekleştiği söylenemez. Daha kaliteli bir hizmet olması amacıyla oluşturulan rekabet, sanılanın tam aksine daha kalitesiz ve ucuz hizmeti beraberinde getirmiştir.

İmalatta yapılan her hatadan denetim şirketinin sorumlu tutularak ceza kesilmektedir. Müteahhitler ve mal sahibine verilen cezalar caydırıcılıktan uzaktır. Bu durumdan en çok zarar gören kesim ise kapatma cezası verilen yapı denetim şirketleri ve çalışanları olmaktadır.

Yasa içerisinde belirtilen, uygunsuz imalatın 3 iş günü içerisinde bildirilmesi mecburiyeti belirleyici değildir. Bu 3 iş günü içerisinde müteahhit bir kat daha çıkabilir. Bu maddenin alternatifi olarak yapı denetim kuruluşlarına yapı tatil tutanağı düzenleme yetkisi verilmesi daha etkili olacaktır.

Yapılan uygulamalar arasında yapı denetim kuruluşlarının faaliyetlerinin geçici olarak durdurulması ya da izin belgelerinin iptali yaşanan sorunlar için bir çözüm olmamaktadır. Zira bu durumda kapatılan denetim şirketinin görevli olduğu diğer yapıların denetimsiz kalmaktadır. Yapı sahipleri bu durumda başka bir denetim şirketi ile sözleşme imzalamak zorundadır ancak kısa bir süre içerisinde gerçekleşmesi gereken bu prosedür, çoğu kez, ilgili idarelerin yeterli personeli olmadığı için aksamaktadır. Bunun sonucunda da inşaat işleri denetim yapılmadan devam etmektedir.

Nitelikli planlar ve yapı denetimi işlemleri, bu hizmetler içerisinde görev alan meslek kişilerden ayrı düşünülemez. Sorunun temelini iyi yetişmemiş mühendisleri bünyesinde çalıştıran yapımcıların, sağlıklı bir yapı denetimi olmadan ürettikleri yapılar oluşturmaktadır. Buna çözüm olarak “yetkin” mühendis ve mimar kavramları bu sisteme dahil edilmeli ve denetimin kalitesi artırılmalıdır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılan denetimlerde birçok yapı denetim kuruluşunun kontrollerini yaptıkları inşaatların varlığından bilgisi olmadığı ortaya çıkmıştır. Bu da yapılan denetimlerin sadece kâğıt üzerinde kaldığının bir kanıtı olmaktadır.

Bu çalışma ile Türkiye’de uygulanan yapı denetim sisteminin ve bu sistemi getiren 4708 Sayılı Kanun’un eksikleri ve hataları incelenmiş, günümüzde uygulanan yapı denetim sisteminin sorunları sıralanmış ve bu sorunlar hakkında çözüm önerileri getirerek literatüre ve uygulamaya katkı sağlamak amaçlanmıştır.

### **Etik Standart ile Uyumluluk**

**Çıkar Çatışması:** Yazarlar herhangi bir çıkar çatışmasının olmadığını beyan eder.

**Etik Kurul İzni:** Bu çalışma için etik kurul iznine gerek yoktur.

**Finansal Destek:** Bu çalışma için herhangi bir finansal destek alınmamıştır. Bu makale, Volkan Engin’in Dr. Bülent Özbil yürütücülüğündeki İstanbul Okan Üniversitesi’nde hazırladığı mimarlık lisansüstü tezi çerçevesinde hazırlanmıştır.

**KAYNAKÇA:**

**Doğan, A. (2013).** Ankara’da Yapı Denetim Sorunlarının Belirlenmesiyle İlgili Bir Saha Çalışması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

**İMO, 2013,** Yapı Denetim Süreci: Yapı Polisinden Yapı Denetiminin Kamusal Özelliğinin Tasfiyesine, Türkiye Mühendislik Haberleri, 476(2013-2), 43-51.

**Resmî Gazete,** 07.07.2005, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050707.htm> E.T.: 12.03.2022.

**Resmî Gazete,** 29.12.2018, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/12/20181229-2.htm> E.T.: 17.03.2022.

**Resmî Gazete,** Yapı Denetimi Hakkında Kanun, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010713.htm> E.T.: 16.03.2022.

**WEB1:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4708-20110808.pdf> E.T.: 15.03.2022.

**WEB2:** [https://istanbul.imo.org.tr/Eklenti/361,41raporlagoruslerpdf.pdf?0&\\_tag1=870B7885FAF6DC8F087DEDB3E0EEA36D523F6C90](https://istanbul.imo.org.tr/Eklenti/361,41raporlagoruslerpdf.pdf?0&_tag1=870B7885FAF6DC8F087DEDB3E0EEA36D523F6C90) E.T.: 13.03.2022.

**WEB3:** <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=23722&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> E.T.: 14.03.2022.

**WEB4:** MevzuatBilgiSistemi, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4708&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5> E.T: 15.03.2022.

**Yağız, S. 2019.** Türkiye’de Yapı Denetimi Uygulaması ve Konut Niteliğine Etkisi: Bursa Alan Araştırması, Yüksek Lisans Tezi, Bursa Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.

**YDHK, (2001).** Yapı denetimi uygulama yönetmeliği, Resmî Gazete, Sayı: 26778 <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/02/20080205.htm> E.T.: 16.03.2022.

**YDUY, (2008).** Yapı denetimi uygulama yönetmeliği, Resmî Gazete, Sayı: 26778.

## Expanded Summary

Turkey is an earthquake country due to its location. Although there have always been major destructive earthquakes in the country, a new regulation has been brought to Building Inspection with the Law No. 4708, especially after the 1999 earthquake. However, despite some deficiencies being corrected with the implementation of the Law, other corrections are needed to improve its efficacy and for the Building Inspection to be sustainable. This research aims to identify these deficiencies and suggest possible improvements.

In this context, firstly, the current Law was introduced, the problems in its functioning were questioned and the proposed correction proposals were questioned.

The number of personnel required to work in Building Inspection Firms and the restrictions imposed are not realistic. It is not realistic to expect a technician to control 360,000 m<sup>2</sup> of building stock, especially when it comes to many small and large buildings. In the big cities the situation is even worse. The time for a technician, for example, commuting from one end to the other in Istanbul already costs a day. In this case, it is not possible to properly control so many structures. Such large cities must be divided into Building Control Zones.

The fact that the penalties given to buildings failing to comply with the project and construction techniques are not deterrent in practice encourages the contractors. The fact that Building Audit firms do not have the authority to intervene in the construction, they can only report faults to the administrations, and the administration's time to act renders the inspection ineffective. In this regard, Inspection Firms must be given the authority to stop the work.

There is a lack of training of both the personnel working in the Building Inspection Firms and the Technical Personnel in the Administrations. Stakeholders need to undergo serious training.

The Law No. 4708 the Project and Implementation phase of the Building Inspection into consideration but did not foresee the inspection of the changes implemented during post occupancy. However, it is seen that many of the buildings damaged in the earthquake were those that were repaired during implementation. To ensure the success and sustainability of the Building Inspection, it should be ensured that the buildings are inspected within the scope of Compulsory Earthquake Insurance throughout their life cycles.