



YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN TASARISI İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASLAĞI HAKKINDA YORUMLAR VE ÖNERİLER

Mevcut 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesinde yeterli denetim olmaması sebebi ile 1999 Marmara depreminde meydana gelen ölüm, yaralanma ve yıkılan binalar, telafisi imkansız acılara ve ekonomik kayba neden olmuştur.

4708 sayılı Yapı Denetim Kanununun yürürlüğe girmesinden itibaren yaklaşık 11 yıl içinde, kanundaki bir takım eksikliklere rağmen denetim altında yapımı tamamlanan inşaatlarda, özellikle yapı güvenliği açısından olumlu gelişmeler sağlanmış olup bu yapıların çoğunluğu can ve mal güvenliği açısından sağlam birer yapı olarak kullanıma açılmıştır.

Kanunun uygulanması esnasında yaşanan sorunların giderilmesi ve daha etkin bir denetim sağlanabilmesi için hazırlandığını düşündüğümüz söz konusu yasa taslağı Birliğimiz tarafından incelenmiş olup, bazı aksaklıklara ve olumsuz sonuçlara sebep olacağı kanaatine varılmıştır. Tarafımızca tespit edilen hususlar ve öneriler aşağıda, tasarı kanun maddelerinin sırasına uygun sıralama ile belirtilmiştir.

Birinci Bölüm

Genel Hükümler

Amaç

- Teknik Müşavirlik kuruluşlarının proje (tasarım) ve yapı denetimini üstleneceği bildirilmiştir. Bu durumda müşavirlik kuruluşunun projesini (tasarımını) yaptığı yapıyı denetleyip denetlemeyeceği hususuna bir açıklık getirilmesi gerekmektedir.
Dünyadaki, birçok Teknik Müşavirlik uygulamasında tasarım ve yapı denetimi aynı kuruluş tarafından yapılabilmektedir. Ancak tasarım bir başka kuruluş tarafından incelenmeli ve onaylanmalıdır.
- Mevcut 4708 sayılı kanunda yapıların “**imar planlarına**” uygun yapılması şeklinde ifade edilirken yeni tasarıda “**uygulama imar planına**” uygun yapılması şeklinde değiştirilmiştir. Bu durum planlama ilkelerine aykırı yapılaşmaya sebep olabilecektir. Bu nedenle mevcut 4708 sayılı kanundaki gibi “**imar planlarına**” şeklinde kalması daha uygundur.



Kapsam

- Kanun tasarısı hazırlanırken karar verilmesi gereken en önemli husus, kapsamının ne olacağıdır. İçinde insan ve/veya canlı barındıran yapılarda can ve mal güvenliğini amaçlayan kanun tasarısında denetim kapsamı dışında ve **ruhsatsız** yapılaşmalara izin verilmemelidir. Mevcut tasarıda kapsam dışı tutulan bazı yapılar bulunmaktadır, şimdi veya çok yakın gelecekte uygun düzenlemeler yapılarak bu yapılar da (Madde 2(1) (b) ve (c)) denetim kapsamına alınmalıdır.

Mevcut kanun ve tasarı incelendiğinde ağırlıklı olarak özel şahıslara ait mesken yapılarının denetimi anlaşılmaktadır. Halbuki özel mülkiyete ait çok çeşitli amaçla yapılar yapılmaktadır ve bu yapıların da denetim kapsamına dahil edilmesi sağlanmalıdır.

Belediyeler ve diğer kamu kuruluşları büyüklüklerine göre çok çeşitli amaçla öz kaynaklı ve kredili projeler gerçekleştirmektedirler. Bütün bunlar göz önüne alınarak kapsam belirlenmelidir. Özellikle belediyeler tarafından yapılan bazı işler tüm iyi niyetli çalışmalara rağmen denetim eksikliği sebebi ile yapılan imalatların kusurlu olmasına, erken bozulmasına, konfor eksikliğine ve dolayısıyla ekonomik kayıplara sebep olmaktadır. (Örneğin: en basit imalatlar olan alt ve üst geçitler, yollar, kaldırımlar, park ve bahçeler, vb.)

Ayrıca sadece taşıyıcı sistemin dayanıklılığı açısından değil, yapıya ait diğer unsurlar açısından da (sağlık, güvenlik, çevre, enerji verimliliği vb.) ülkemizin yapı üretiminde çağdaş kaliteyi yakalaması hedeflenmelidir.

Bu konu ile ilgili önerimiz tüm Türkiye için kamu-özel ayrımı yapılmadan eşdeğer düzey sağlamak için denetim kanunu hazırlanmasıdır. Bu sağlanıncaya kadar kamunun, KİK kapsamında yaptırdığı işleri için Teknik Müşavir denetimi hizmeti alması zorunlu hale getirilmelidir.

- Ayrıca 4. fıkrada “**Kamu yapıları hariç 1000 m² yi geçmeyen yapılarda geçici yapı müteahhidi yetki belgesi almak ve şantiye şefi bulundurmak, yapı müteahhitliğine ilişkin bütün sorumlulukları üstlenmek şartıyla parsel maliki kendi yapısını inşa edebilir**” ifadesi, mevcut 4708 sayılı kanunda **500 m²** ile sınırlıdır. Bu durumda yapı denetimi dışında tutulan yapı alanları arttırılmıştır. Bunun sonucunda denetim dışında daha fazla yapı olacaktır.



Mevcut 4708 sayılı kanunda belirtilen 500 m² sınırı korunmalıdır veya daha da aza indirilmelidir.

- Vakıf, derneklerin ve yapı kooperatiflerinin alan sınırlamasına (1000 m²) tabi olmadan geçici yetki belgesi almak koşulu ile kendilerine ait yapıları inşa etmeleri sakıncalı olacaktır. Bu sakıncaların en önemlileri:

a) Yapı sahibi ve yüklenici ayrımı olmayacak, aynı kişiler olacaktır.

b) Meslek sahibi ve yetkinliğe sahip olmayan kişiler tarafından yapı inşa edilmesine ve yaygınlaşmasına izin verilmiş olacaktır.

Bu sınır da daha aza indirilmeli veya en fazla 500 m² ile sınırlı olmalıdır.

- **“Yapı müteahhidinin veya parsel malikinin veya hissedarlarından veya ortaklarından veya yöneticilerinden birinin mimar veya mühendis veya bu fıkradaki esaslara göre teknik eleman olması halinde ayrıca şantiye şefi aranmaz”** hükmü, bu kişilerin üstlendiği başka işler varsa yapım işinde aksaklıklara sebep olacaktır. Bu hüküm mümkünse kaldırılmalı veya şartlı olmalıdır. Şöyle ki; bu kişiler söz konusu işin başında tam zamanlı olarak bulunmalıdır. Aksi halde teknik konularda tam yetkili ve tam zamanlı şantiye şefi bulunmalıdır ve bu konu denetlenmelidir. Buradaki ana amaç yine kaliteli ve sağlam yapılardan ödün vermemek ve muafiyetleri mümkün olduğunca ortadan kaldırmaktır.

Tanımlar

- Kanun taslağı çağdaş ve kaliteli yapı üretiminde yapı denetiminin bütünün parçalarından sadece birisi olduğu bilinciyle hazırlanmalıdır. Bir başka deyişle mal sahipleri; proje müellifleri; müteahhitler ve kullanıcıların görev ve sorumluluklarının da paralel olarak tanımlanması sağlanmalıdır.
- Etüt ve proje (tasarım) denetçisi, Müellif ve Müelliflik Kuruluşu, Teknik Müşavirlik Kuruluşu görev, sorumluluk ve yetkileri ve birbirleri ile irtibatlarının ne şekilde olacağı belirtilmelidir. Kanun taslağında bu konuda belirsizlik görülmektedir.

Bu belirsizliği ortadan kaldırmak için önerimiz şöyledir; Müellif ve Müelliflik Kuruluşunun tasarımı, Etüt ve Proje Denetçisi tarafından veya Teknik Müşavirlik Kuruluşu tarafından incelenip onaylanmalıdır. Bu



kuruluşlar yapı denetimi de yapabilmeli, fakat tasarım yapan kuruluş ile proje denetçisi kesinlikle ayrı kuruluşlar olmalıdır. Ayrıca Proje (tasarım) onay süreci net bir şekilde ifade edilmelidir.

- Proje müellifi yapım sürecinde müelliflik ücreti karşılığında, yapı denetiminden ayrı olarak, mesleki denetim yapabilmelidir ve yapmalıdır. Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ve Müellif Yönetmeliği ile uyum yaratılmalı ve/veya çelişkiye sebep olunmamalıdır.
- Tanımlar açık ve net yapılmalıdır. Tanımlar arasında çelişkiler olmamalıdır.
- “Proje” terimi sık sık yatırımı ve/veya tesisi de kasit edilerek kullanıldığı için Proje terimi yerine tasarım terimini kullanmak daha uygun olacaktır.

İkinci Bölüm

Kuruluşlar, Ruhsat Süreci ve Görevler, Sorumluluklar ve Yasaklar

Teknik Müşavirlik Kuruluşları

- Bu kuruluşlara Bakanlıkça verileceği bildirilen izin belgelerinin kriterlerinin ne olacağı net olarak ifade edilmelidir. Bu konuda Birliğimiz ve diğer STK’ların öneri ve katkılarının alınması da fayda olacaktır.
- Belgelendirme konusunda önerimiz şöyledir: Denetleme kuruluşlarına izin belgeleri Bakanlıkça, bireysel olarak Denetçilere ise belgeleri ilgili meslek odalarınca verilmelidir.
- Ayrıca Yapı Denetim Sözleşmeleri, karşılıklı hak ve yükümlülükleri adaletli bir şekilde içermelidir. Örneğin: Yapı Denetim Firması veya Teknik Müşavirlik Firmaları müteahhitler ile müteselsilen sorumlu tutulmamalı, her kuruluşun sorumlulukları vereceği hizmetle ilişkili orantılı ve sınırlı olmalıdır.

Ruhsat Süreci ve Görevler

- Yapı denetimi, inşaat ruhsatı alınmasından başlayıp, yapı kullanma izni alınıncaya kadar geçen süreçte **aralıksız** olmalıdır ve tüm süreci kapsamalıdır.
- Müşavir seçimi yapı sahibi tarafından yapılmalı, sözleşmesi yapı sahibi ile Teknik Müşavir arasında olmalı ve müşavirlik ücretleri yapı sahibi tarafından doğrudan ödenmelidir. Müşavir hiçbir şekilde



müteahhit ile maddi konularda muhatap olmamalıdır. Aksi halde ve mevcut uygulamada yaşandığı üzere bağımsızlık ilkesi zedelenmiş olmakta kanunun ruhuna ters düşen bir durum yaratılmaktadır.

Mevcut uygulamada müteahhitler belirleyici olmakta ve denetim bedelleri müteahhitler tarafından ödenmektedir. Kanuna aykırı olmasına rağmen, Yapı Denetim Kuruluşları pratikte yapı müteahhitleri ile anlaşma yapmak durumunda kalmakta, dolayısıyla yaptırım güçleri azalmaktadır. Bu durum haksız rekabet koşullarına neden olmakta, bağımsız bir yapı denetim sisteminin oluşmasının koşulları en başta yok olmaktadır.

Ülkemizde çoğu zaman yapı sahibinin maddi gücünün kısıtlı olduğu ve nakit ödeme yerine arsa karşılığı yapı yaptırması/hizmet alması gibi faktörler yaygın olarak uygulanmaktadır. Bu gerçekler ışığında Teknik Müşavirlik sisteminin bağımsız olabilmesi ve gerçek ve doğru bedelle uygulanabilmesi için finans ve sigorta sektörünün teşvik edilmesi ve sisteme dahil edilmesi yönünde düzenlemeler yapılmalıdır. Böylece yapı sahiplerine bu hizmeti mutlak ve doğru fiyatla elde etmeleri için fonlar ve finans imkanları yaratılabilir. Eğer bu yapılamayacak olursa, örneğin Yerel Yönetimler veya Devlet, Müellif tarafından hesaplanacak ve Etüt ve Proje Denetçisi tarafından incelenip onaylanmış olan keşif bedelinin belli bir yüzdesi kadar bir bedeli Teknik Müşavirlik kuruluşuna aşamalı olarak ödemeli ve daha sonra taksitler halinde yapı sahibinden tahsil etmelidir. Böylece, yapı sahibinin aynı zamanda müteahhit olabileceği durumlarda Yapı Denetim Kuruluşlarının müteahhitle sözleşme yapması da önenebilecektir.

- Ruhsat aşamasında tüm tasarım bileşenlerinin (mimari, yapısal, elektrik ve mekanik tesisat, alt yapı, telefon, doğalgaz, peyzaj vb.) hazırlanmış ve tasdik edilmiş olması ileride meydana gelebilecek aksaklıkları ve kayıpları önleyecektir. Ayrıca imara uygunluk ve zemin etüdü ruhsat verilmeden önce incelenmelidir. Eğer zemin etüdü yapılmasına imkan vermeyecek mevcut yapı var ise, önce mevcut yapı için yıkım ruhsatı daha sonra zemin etüdünün yapılmasını müteakip yapı ruhsatı verilmelidir. Ruhsat işlemi tamamlanmadan Madde 5-(7) yapıma başlatılması sakıncalıdır ayrıca inşaat başladıktan sonra ileride herhangi bir durdurma durumunda şartların ve yaptırımların nasıl uygulanacağı da belli değildir.
- Tasarımların imara uygunluk incelemesi ve onayı yetkisi hiçbir şartta Belediyeler dışında geçici bile olsa yapılmamalı ve/veya devir edilmemelidir.
- Ruhsat için gerekli belgeler listelenmeli ve ruhsat süreci kısa maddeler halinde yazılmalıdır. İlgili idareler ve özellikle belediyeler, daha önceki uygulamalardan kalan alışkanlıklarını devam ettirme eğilimlerini



sürdürmektedirler. İdarelerin yapacağı işler ve istenecek belgelerin standarda bağlanmasına ihtiyaç bulunmaktadır. Ayrıca süreç hızlandırılmalıdır.

- Teminat ve cezaların nereye yatırılacağı, yatırılmaması durumunda alınacak tedbirler net bir şekilde belirtilmelidir.
- Standartlara aykırı malzeme kullanılması halinde malzemeyi üreten kuruluşun en geç üç gün içinde idareye Bakanlığın taşra teşkilatına bildirilmesi zorunluluğu ifade edilmiştir. Fakat bu malzemeyi kullanan müteahhit için herhangi bir yaptırım belirtilmemiştir.
- Müteahhitler için iş sağlığı ve iş güvenliği konusunda tedbirler alınmadığında sadece yazılı uyarıda bulunulması yeterli olmayacaktır. En azından mevcut kanunda olduğu gibi bölge çalışma müdürlüğüne bildirilmesi uygun olacak ve/veya tehlikenin boyutlarına göre inşaatı durdurmaya varan yaptırım ve/veya cezaların uygulanması caydırıcılık açısından uygun olacaktır.
- Müteahhit elemanları için sadece şantiye şefi kadrosundan bahsedilmektedir. İşin büyüklüğüne ve cinsine göre teknik kadro sayısı ve tecrübe kriterleri belirlenmelidir. İşin kalitesi ilk elden imalatı yapan personelin tecrübe ve kalitesi ile sağlanmaya çalışılmalıdır. Formen ve ustabaşı görevlerinde bulunan personelin teknik eğitim almış olması sağlanmalıdır. Meslek lisesi mezunlarından istifade edilmesi teşvik edilmelidir ve hatta zorunlu olmalıdır. Böylece kalite anlayışı en başta yapının imalatından itibaren başlamış olacaktır.

Aynı şekilde Yapı Denetleme işini yapacak kadronun da yapının cinsi, büyüklüğüne göre; sayı ve tecrübe kriterlerinin belirlenmesi gerekmektedir.

- Müteahhit yapının karkasını tamamladığında, teminatın %60'ı iade edilmektedir. Halbuki; kalan işin maddi oranı daha çok olduğundan teminattan bu kadar iade edilmemesi, bu oranların yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Sorumluluklar ve Yapılamayacak işler

- **“Teknik müşavirlik kuruluşları ile ortakları ve yöneticileri denetim faaliyeti süresince bu kanunda sayılanlar dışında başkaca ticari faaliyette bulunamazlar, laboratuvar kuruluşlarına ortak ve denetçi olamazlar.”** ifadesiyle, bu faaliyetin kurumsal ve ticari boyutuna geniş bir kısıtlama getirilmiştir.



İnşaat müteahhitiği, inşaat malzemesi üretimi ve satışı hariç olmak üzere ticari faaliyete sınırlama getirilmesi bakımından tarafımızca uygun görülmemektedir. Ayrıca Türkiye’de Birliğimiz üyesi bulunan ve/veya bulunmayan ancak Kamu kurumlarına özünde Yapı Denetim ve Teknik Müşavirlik Hizmeti vermekte olan pek çok başarılı kurum bulunmaktadır. Bu kurumlar yol, köprü, metro, demiryolu, tünel, konut, hastane, alt yapı, arıtma tesisleri, barajlar, santraller, vb. pek çok yüksek teknolojik yapının hem tasarımını hem de inşaat yönetim ve denetimini başarıyla yerine getirmektedirler. Sadece bu kurumlar bile söz konusu ticari faaliyet kısıtlaması sebebiyle Yapı Denetim Firması olarak faaliyet gösterememektedirler. Dolayısıyla Türk Mühendislik Mimarlık ve Müşavirlik sektörünün yıllar içinde pek çok emekle inşa ettiği bu geniş deneyim ve bilgi birikiminden arzu edilen seviyede yararlanılamamaktadır.

Kanımızca kurumların faaliyet alanını kısıtlamaktan ziyade, teknik hizmet yeterliliğinin yakın takibi, denetimi ve sicil kayıtları tutulması gibi mekanizmalarla ve gerekli yaptırımların uygulanması ile bu tereddütler ortadan kaldırılabilir.

- Ticari faaliyet, adil rekabet koşulları (tekelleşmeyi önlemek) ve bilgi birikimini değerlendirme kapsamında Teknik Müşavirlik kuruluşlarına görev yerleri ile ilgili coğrafi sınırlama getirilmemelidir ancak görevli elemanların aynı anda farklı illerde birden fazla yatırımı takip/denetlemelerine kısıtlama getirilmesi uygun olacaktır.

Komisyonlar ve Çeşitli Hükümler

- Yurt genelinde eşdeğer denetim sistemini sağlamak için denetim komisyonlarının oluşturulması uygundur. Bu komisyonlar denetimde aktif rol üstlenmeli ve görev tanımları belirlenmelidir. Komisyonlarda görev alacakların nitelikleri, üye sayısı ve seçim esasları açık bir şekilde yazılmalıdır. Ayrıca özellikle, Meslek odaları temsilcilerinin ve Yapı Denetim Kuruluşları Birliğinin üye olarak temsil edilmesi ve oy kullanması komisyonlara katkıda bulunacaktır ve bunun sağlanmasında çok fayda vardır.
- Komisyonlar ve meslek odaları eşgüdümü ile teknik eleman (eütüt proje denetçisi ve yapı denetçisi ile müteahhitlik kurumu çalışanları) eğitim ve denetleme çalışmaları yapılmalıdır.



- Sözleşmede belirtilen bedel ve süre üzerinden sigorta yapılmalıdır. Yapıların kusur ve hasara karşılık 10 yıl gibi uzun süreli sigorta sistemi oluşturulması gerekmektedir.
- Yapı Denetim asgari hizmet bedellerinin düşürülmesi uygun değildir. Amaç kaliteli hizmetin yaygınlaştırılması olduğuna göre bu hizmetin layığıyla yapılacağı bedellerin oluşturulması ve korunması Bakanlığın birinci amacı olmalıdır. Aksi takdirde bu Kanunun ruhuna aykırı şartlar oluşmaktadır. Ancak daha önce de açıklandığı üzere bedelleri aşağı çekip kaliteli hizmeti riske atmak yerine kaliteli hizmetten ödün vermemek amacıyla çeşitli finansman araçlarıyla yapı sahiplerini zorlamadan bu hizmetleri finanse etmenin yolları aranmalıdır. Dünyada bunun başarılı örnekleri vardır. Böylece hem yapılar sağlıklı ve doğru üretilir hem de hizmet üreten müellif, müteahhit ve yapı denetimi sektörü de doğru ve sağlıklı bir şekilde gelişir.

Müeyyideler ve Diğer Hükümler

- Cezalar caydırıcı fakat asgari ücretlerle orantılı olmalıdır; mevcut haliyle çok yüksek bulunmuştur. Cezalar, makul, kademeli ve uygulanabilir olmalıdır. Kentsel dönüşüm fonuna aktarılması gibi amacı aşabilecek uygulamalara zemin oluşturmamalıdır. Ayrıca Mühendis ve Mimarların tek sorumlu olarak gösterilmemesi için özen gösterilmelidir.

Cezaların maddi olmasından ziyade bağımsız bir denetim kuruluşu tarafından sicil sistemi ile sağlanması daha doğru ve yapıcı olacaktır. Ayrıca süresi peşinen tayin edilmiş hapis cezası yerine Türk Ceza Kanununun ilgili maddelerinin uygulanacağı belirtilmelidir. Ceza Kanununun gereklilikleri diğer bütün yaptırımlarda olduğu gibi esas kabul edilmelidir, Ceza Kanununun uygulanmasının önüne geçen şartların dikte edilmesine imkan yaratılmamalıdır. Cezaların, kentsel dönüşüm fonuna aktarılacağı kararlaştırılan miktarların eğitim için kullanılmasını önermekteyiz böylece bu meblalar yine bu sektörün gelişmesine katkıda bulunmak amacıyla değerlendirilebilir.

- **“Bu Kanun’un yürürlüğe girdiği tarihten önce izin belgesi verilmiş bulunan yapı denetim kuruluşları, bu Kanun uyarınca sadece Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte faaliyet gösterdiği ilde görev yapmak şartı ile etüt, proje ve yapı denetimi yetkisine sahip teknik müşavirlik kuruluşu olarak kabul edilir”** olması eşitlik ilkesine uymamaktadır. Bu kuruluşlar etüt ve proje denetimi için gerekli izni almalıdırlar.



- Halen ulusal ve uluslararası projelerde Teknik Müşavir olarak hizmet veren kurumsallaşmış kuruluşlar teşvik edilerek tecrübelerinden faydalanmak üzere yapı denetim sistemine dahil edilmelidir. Bununla ilgili görüşlerimiz daha önceki maddelerde sunulmuştur.
- Denetimle ilgili olarak; sistemi dinamik bir yapıya kavuşturmak için periyodik toplantılar düzenlenerek uygulamadaki etki ve sonuçların değerlendirilmesi, görülen aksaklıkların tespit edilerek gerekli düzenlemelerin yapılması sağlanmalıdır. Bu uygulamalarda STK'lardan faydalanılmasını öneriyoruz.
- Süreçler iş günü olarak tanımlanmalıdır. Çok değişik süreçlerin olması ileride aksaklıklara sebep olabilir. Örneğin 3, 6, 12 ve 24 iş günü olarak 4 çeşit süreç kullanılması yeterli olabilir.
- 3194 sayılı İmar Kanunu,
634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu,
2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu,
3621 sayılı Kıyı Kanunu,
644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Kanunu'nda yapılan değişikliklerin çelişkilere sebep olacağı görülmektedir. Bu kanunla ilişkisi olmayan bazı hususların burada ele alınmasının karışıklık yaratacağı endişesi taşımaktayız.

Birliğimiz adına önerimiz, söz konusu kanun tasarisinin üzerinde değişiklikler ve düzeltmeler yapmak yerine, konu ile ilgili tarafların katılımı ile kolay anlaşılır ve sade bir üslupla yeniden hazırlanmasıdır. Bu konuda her türlü çalışma grubuna katılım ve/veya destek vermeye hazır olduğumuzu bildiririz.