

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL'DA FAALİYET GÖSTEREN YAPI
DENETİM ŞİRKETLERİNİN UYGULAMAYA
YÖNELİK KARŞILAŞTIKLARI SORUNLAR VE
ÇÖZÜM ÖNERİLERİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA**

İnşaat Müh. Ahmet Yüksel KARAHAN

**FBE İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı Yapı Programında
Hazırlanan**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Dr. Erdoğan YILMAZ

İSTANBUL, 2008

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ.....	iv
ŞEKİL LİSTESİ	6
ÖNSÖZ.....	7i
ÖZET.....	8i
ABSTRACT	9i
1 GİRİŞ.....	1
2 YAPI DENETİM SİSTEMİ	4
2.1 Tanım ve Amaçlar	4
2.2 Yapı Denetim Kuruluşu.....	4
2.2.1 Yetki sınırı	5
2.2.2 Yapı denetim kuruluşlarının görevleri.....	5
2.2.3 Yapı denetim kuruluşlarının sorumlulukları	6
2.3 Yapı Deneticileri Görev ve Sorumlulukları.....	7
2.3.1 Yetki sınırı	7
2.3.2 Yapı denetçilerinin görevleri	8
2.3.3 Yapı denetçilerinin sorumlulukları	8
2.4 Yardımcı Kontrol Elemanı	8
2.4.1 İstihdam esasları	9
2.4.2 Yetki sınırı	9
2.4.3 Yardımcı kontrol elemanlarının görev ve sorumlulukları	9
2.5 Yapı Denetim Kuruluşları Birliği Derneği	10
2.5.1 Derneğin adı, merkezi, amacı ve faaliyet konuları	10
2.6 Dünyadaki Yapı Denetim Sistemleri.....	11
2.6.1 Almanya'daki yapı denetimi	12
2.6.2 İngiltere'deki yapı denetimi	12
2.6.3 Belçika'daki yapı denetimi	12
2.6.4 Amerika'daki yapı denetimi	13
2.6.5 Fransa'daki yapı denetimi	13
2.7 Türkiye'de Yapı Denetim Sisteminin Gelişimi	14
3 YAPI DENETİM KURULUŞLARI İŞLEYİŞİ	20
3.1 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun	20
3.1.1 Amaç, kapsam ve tanımlar	20
3.1.2 Yapı denetim kuruluşları ve görevleri	22
3.1.3 Sorumluluklar ve yapılamayacak işler	23
3.1.4 Yapı denetim komisyonu ve görevleri.....	24
3.1.5 Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri.....	25
3.1.6 Yapı denetim kuruluşu ile mimar ve mühendislerinin yapı ile ilişkisinin kesilmesi	25
3.1.7 Sicillerin tutulması ve yapılara sertifika verilmesi	25
3.1.8 Denetim faaliyetinin durdurulması ve izin belgesinin iptali	25

3.1.9	Ceza hükümleri.....	26
3.1.10	Bakanlığın denetim yetkisi	26
3.1.11	Kanunun uygulanacağı iller.....	26
3.2	Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği.....	27
3.2.1	Amaç, Kapsam	27
3.2.2	Yapı Denetim Kuruluşları ve Laboratuvarların Çalışma Usul ve Esasları.....	27
3.2.2.1	Yapı Denetim Kuruluşları	27
3.2.2.2	Yapı Denetim Kuruluşlarına İzin Belgesi Verilmesi.....	28
3.2.2.3	Yapı Denetim Kuruluşlarının Çalışma Usul ve Esasları	28
3.2.2.4	Teknik personelin denetim yetkisi ve yapı denetim kuruluşlarındaki istihdam esasları	30
3.2.2.5	Laboratuvarların Çalışma Usul ve Esasları	31
3.2.2.6	Yapı Denetim Kuruluşlarında ve Laboratuvarlarda Görev Alacak Teknik Personelin Deneyim ve Nitelikleri	32
3.2.3	Yapı denetim komisyonunun çalışma usul ve esasları	33
3.2.3.1	Yapı denetim komisyonu.....	33
3.2.3.2	Yapı denetim komisyonunun çalışma usul ve esasları	33
3.2.4	Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri ve hizmet bedellerinin ödenmesi esasları	34
3.2.4.1	Yapı denetimi hizmet sözleşmesi	34
3.2.4.2	Yapı denetimi hesabının tutulması	35
3.2.4.3	Hizmet bedellerinin tespiti ve tahsili.....	35
3.2.4.4	Hizmet Bedellerinin Ödenmesi	37
3.2.5	Sicillerin tutulması ve yapılara sertifika verilmesi	37
3.2.5.1	Sicillerin tutulması.....	37
3.2.5.2	Yapılara Sertifika Verilmesi.....	38
4	YAPI DENETİM UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN TEMEL SORUNLAR.....	39
4.1	4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ve Yönetmelik Uygulamaları ile İlgili Karşılaşılan Sorunlar	39
4.2	Yapı Denetim Kuruluşlarının İşleyiş Sisteminden Kaynaklanan Sorunlar	40
4.3	İlgili İdarelerin (Belediyeler) Uygulamalarından Kaynaklanan Sorunlar	40
4.4	4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ve Yönetmelik Uygulamaları, Yapı Denetim Kuruluşlarının İşleyiş sistemi ve İlgili idarelerin Uygulamalarından Kaynaklanan Sorunların Açıklanması ve Giderilebilme Önerileri.....	41
5	İSTANBULDA FAALİYET GÖSTEREN YAPI DENETİM ŞİRKETLERİNİN UYGULAMAYA YÖNELİK KARŞILAŞTIKLARI SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİNE İLİŞKİN ANKET ÇALIŞMASI	46
5.1	Anket Çalışmasının Amacı.....	46
5.2	Anket Çalışmasının Önemi.....	46
5.3	Anket Çalışmasının Kapsamı	46
5.4	Anket Çalışmasının Yöntemi.....	47
5.5	Anket Çalışmasının Değerlendirilmesi.....	47
5.5.1	Anket Soru No:1	48
5.5.2	Anket Soru No: 2.....	48
5.5.3	Anket Soru No: 3	49
5.5.4	Anket Soru No: 4.....	49
5.5.5	Anket Soru No: 5.....	50

5.5.6	Anket Soru No:6.....	51
5.5.7	Anket Soru No: 7.....	52
5.5.8	Anket Soru No: 8.....	54
5.5.9	Anket Soru No: 9.....	54
5.5.10	Anket Soru No: 10.....	56
5.5.11	Anket Soru No: 11.....	58
6	YAPILAN ANKETTE ORTAYA ÇIKAN YENİ BULGULAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....	61
7	SONUÇ.....	65
	KAYNAKLAR.....	68
	EKLER.....	69
EK 1	Anket	70
EK 2	İstanbul'da Faaliyet Gösteren Yapı Denetim Derneğine Üye Kuruluşlar.....	73
EK 3	Anket Uygulanan İstanbul Yapı Denetim Derneğine Üye Kuruluşlar.....	75
EK 4	Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi.....	76
EK 5	Yardımcı Kontrol Elemanı Taahhütnamesi.....	81
EK 6	Yapı Denetim Kuruluşu Taahhütnamesi	82
EK 7	Denetçi Mimar ve Denetçi Mühendis Taahhütnamesi	83
EK 8	Kalıp ve Demir İmalatı Kontrol Tutanağı	84
EK 9	Beton Döküm Tutanağı	85
EK 10	Yıl Sonu Tespit Tutanağı.....	86
EK 11	2007 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri.....	87
	ÖZGEÇMİŞ	93

KISALTMA LİSTESİ

KHK	Kanun Hükmünde Kararname
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TMMOB	Türkiye Mimar ve Mühendisler Odası Birliği
TS	Türk Standartları
YDKB	Yapı Denetim Kuruluşları Birliği

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2.1 Türkiye geneli yapı denetim kuruluşları dağılım grafiği.....	5
Şekil 2.2 Türkiye geneli yapı deneticisi dağılım grafiği.....	7
Şekil 2.3 Türkiye geneli yardımcı kontrol eleman dağılım grafiği.....	9
Şekil 5.1 Anketin 2. sorusunda katılımcı unvanı grafiği.....	48
Şekil 5.2 Anketin 3. sorusunda personel sayısı grafiği.....	49
Şekil 5.3 Anketin 4. sorusunda tercih edilme grafiği.....	50
Şekil 5.4 Anketin 5. sorusunda tercih edilme grafiği.....	50
Şekil 5.5 Anketin 6. sorusunda tercih edilme grafiği.....	51
Şekil 5.6 Anketin 7. sorusunda 1. tercih edilme grafiği.....	52
Şekil 5.7 Anketin 7. sorusunda 2. tercih edilme grafiği.....	53
Şekil 5.8 Anketin 7. sorusunda 3. tercih edilme grafiği.....	53
Şekil 5.9 Anketin 8. sorusunda tercih edilme grafiği.....	54
Şekil 5.10 Anketin 9. sorusunda 1. tercih edilme grafiği.....	55
Şekil 5.11 Anketin 9. sorusunda 2. tercih edilme grafiği.....	56
Şekil 5.12 Anketin 9. sorusunda 3. tercih edilme grafiği.....	56
Şekil 5.13 Anketin 10. sorusunda 1. tercih edilme grafiği.....	57
Şekil 5.14 Anketin 10. sorusunda 2. tercih edilme grafiği.....	57
Şekil 5.15 Anketin 10. sorusunda 3. tercih edilme grafiği.....	58
Şekil 5.16 Anketin 11. sorusunda 1. tercih edilme grafiği.....	59
Şekil 5.17 Anketin 11. sorusunda 2. tercih edilme grafiği.....	59
Şekil 5.18 Anketin 11. sorusunda 3. tercih edilme grafiği.....	60

ÖNSÖZ

Tez çalışmamın yürütülmesi sırasında göstermiş olduğu yardımlardan ötürü değerli danışman hocam sayın Erdoğan Yılmaz'a teşekkürlerimi sunuyorum.

Araştırma sürecinde kaynak sağlayan ve görüşleriyle tezin oluşmasında katkıda bulunan tüm kurum ve kuruluşlara ve özellikle çalıştığım yapı denetim firması patronlarım sayın Mahmut Koyuncu, sayın Önder Aldemir, sayın Mehmet Saltoğlu ve sayın Mehmet Koyuncu'ya teşekkür ediyorum.

Bu çalışma süresince sabırla bana destek veren eşime, kızlarıma ve oğluma sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

İSTANBUL'DA FAALİYET GÖSTEREN YAPI DENETİM ŞİRKETLERİNİN UYGULAMAYA YÖNELİK KARŞILAŞTIKLARI SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA

ÖZET

Güvenli Yapılar, yaşam hakkının vazgeçilmez unsurlarından biridir. Bütün araştırmalar, insanları "deprem değil çürük ve denetimsiz yapıların öldürdüğü" sonucunu ortaya çıkarmıştır. Yapılarda güvenilirliği ve ilgili mevzuatlara göre denetimi sağlamak amacıyla 13 Temmuz 2001 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve bu kanuna dayalı Yapı Denetimi Uygulama ve Esasları Yönetmeliği bu tarihten itibaren 19 Pilot ilde uygulanmaya başlanılmıştır.

Bu çalışmada, İstanbul'da faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşlarının uygulamaya yönelik karşılaştıkları sorunlar araştırılmış ve çözüm önerileri getirilmeye çalışılmış ve yapı denetim firmalarının bu konuya bakış açılarını değerlendirmek amacıyla anket çalışması yapılmıştır.

Yürürlükte bulunan yapı denetimi kanun ve yönetmelikleriyle Yapı denetim sisteminin sağlıklı bir şekilde yürütülemediği aşikardır. İlgili bakanlık ve yetkililer son zamanlarda bu konudaki yoğun şikayetleri dikkate alıp, sistemin sağlıklı şekilde yürütülmesi hususunda gerekli çalışmalara başlamışlardır.

Anahtar Kelimeler: Yapı denetimi, yapı denetimi sorunları, yapı denetim kuruluşları.

ACTIVITY STRUCTURE CONTROL COMPANIES IN ISTANBUL ENCAUNTER INTENDED FOR APPLICATION PROBLEMS AND INTENDED FOR SOLUTION SUPPESTIONS RESEARCH

ABSTRACT

Safe buildings are one of the natural right and vital requirement of human life. All researches shown and proved that people are killed by unstable and uncontrolled buildings not by earthquakes. In order to maintain the stability and keep the audit over the constructions 4708 enumerated law about the construction audit and related rules and and regulations on fundametantals and applications effectuated and started to be applied in 19 pilot cities after issuance on 13 july 2001 dated official paper.

This research has been done to identify the issues and problems coming up against the construction audit firms and to find the solutions for them. In this research a questionnaire has been conducted among construction audit firms to identify the matters from first hand and to find out their approach and evaluations and to generate solution about them.

It is clear that we are unable to maintain a healthy audit and supervision over the construction field by the current rules and regulations. So the concerned ministry and authorities have started a new work to have and maintain a better and healthier audit over the constructions after the intensive complains about the confronted situations.

Key Terms: Construction audit, construction audit matters, construction audit firms.

1. GİRİŞ

“Denetim”, sağlıklı yaşamın her kesitinin vazgeçilmez unsurudur. Tek bir bireyin kendi özdenetiminden, evrenin algılanabilir tüm işlevlerine kadar araştırma, inceleme, sorgulama ve yeniden düzenlemeye dayalı denetleme eylemi, yaşam dinamiğinin kopmaz bir parçasıdır. O, ne tek başına bir sorgulama sistemi, ne de tek başına bir üretim sistemi, üretim içersinde hep daha iyi, daha güvenli, daha ekonomik olmanın koşullarını optimize eden bir bütündür. Gelişme dinamiğinin ana motorlarından biridir “denetim” eylemi.

Dünyamızın oluşumundan bugüne kadar, sismik yönden aktif bulunan bölgelerde depremlerin sürekli olarak oluştuğu ve sonucunda da milyonlarca insanın ve inşaatların yok olduğu bilinmektedir. Yurdumuz dünyanın en etkin deprem kuşaklarının birinin üzerinde bulunmaktadır. Deprem haritasına göre yurdumuzun %92’si deprem bölgesinde olduğu saptanmıştır. Ülkemizde son yıllarda sık sık yaşanan depremler maalesef binlerce vatandaşımızın hayatını yitirmesine on binlercesinin yaralanmasına, yüz binlercesinin evsiz barksız kalmasına sebep olmuştur. Dünyanın bu sismik hareketleri gelecekte de devam edecek ve yine ölümlerle ve yıkımlarla karşılaşacağız.*

Bütün araştırmalar şunu göstermiştir ki insanları “depremler değil çürük ve denetimsiz yapılar öldürmüştür.”

17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde yaşanan depremler sonrasında meydana gelen can ve mal kayıpları, denetimsiz yerleşme ve yapılaşmaların yol açabileceği zararları bütün açıklığı ve ağır bir fatura ile gözler önüne sermiştir.

Yapı denetimi sisteminin önemi ülkemizde ne yazık ki yaşanan iki büyük depremden sonra anlaşılmıştır. Yapı denetim sistemi iyi çalışıyor olsa idi depremlerde binalarımız ağır hasara uğramaz, dolayısı ile can kaybı da az olurdu.Yapı denetim insanlarımızın daha güvenli ve sağlıklı binalarda yaşamasını sağlamak açısından önemlidir.**

Ülkemizde yerleşme ve yapılaşmalara 3194 sayılı İmar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile getirilen denetim faaliyetlerinin uygulamada hemen hemen hiç yürütülmediği, bu kanunda öngörülen hükümlerin etkisiz ve yetersiz olduğu, yapılan araştırmalarla tespit edilmiştir. Bu yüzden olası afetlerde can ve mal güvenliğini sağlamak, kaynak israfı ile plansız, kalitesiz ve kontrolsüz yapılaşmayı önlemek, çağdaş norm ve standartlarda yapı üretimini sağlamak,

* Şahin, N., (2005), Yapı Denetimi Hane Proje Mühendislik Müşavirlik , Syf 3, Ankara.

** <http://www.yapidenetim.org.tr/soylesi.htm> (Erişim Tarihi: 15/06/2007)

denetimsizlik ve ihmal nedenleriyle zarara uğrayan üçüncü şahısların haklarını korumak, yapı üretiminde kusur, ihmal ve yetersizliği görülen yapı sorumlularına karşı gerekli işlemleri yerine getirmek amacıyla, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hazırlanmıştır. 13 Temmuz 2001 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve bu kanuna dayalı Yapı Denetimi Uygulama ve Esasları Yönetmeliği bu tarihten itibaren 19 Pilot ilde uygulanmaya başlanılmıştır.

Bu kanunun amacı can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için, proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Bu kanun uygulamasına pilot iller olarak Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illeri seçilmiştir.

Yapı Denetim Kuruluşlarına verilen ağır sorumluluklar işleyiş ve uygulama safhalarında yönetmelik ve kanunlardan da kaynaklanan bazı sorunları beraberinde getirmiştir. Bu aşamada halen Yürürlükte bulunan kanun ve yönetmeliklerle yapı denetiminin sağlıklı bir şekilde yürütülemediğini görmekteyiz.

Yapı denetimi uygulamalarında yürürlükte olan kanun ve yönetmeliklerle işleyiş aşamasında sorunlarla karşılaşıldığı aşikardır. 2001 yılındaki işleyiş sorunları günümüzde giderek fark edilmeye başlanılmış ve bunun için Bayındırlık bakanlığı tarafından çalışmalar başlatılmıştır.

Yapılan bu çalışma, Türk Yapı denetim sektöründeki işleyiş sorunlarını incelemek ve sektöre akademik destek amacıyla gerçekleştirilmiştir.

Çalışma sürecinde, Yapı denetiminin işleyiş sistemi araştırılmış, işleyiş sistemindeki sorunları incelenmiş, sorunların giderilmesine yönelik çözüm önerileri getirilmeye çalışılmış ve İstanbul da bulunan yapı denetim firmalarının bu konuya bakış açılarını değerlendirmek amacıyla anket çalışması yapılmıştır.

Çalışmanın 1. kısmında, üzerinde çalışma yapılan konuya ilişkin problemin ne olduğu, çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi hakkında bilgiler verilmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın 2. kısmında, yapı denetim sistemi ve sistemi içersinde yer alan dinamiklerin görev ve sorumlulukları hakkında incelemeye gidilmiş, ayrıca Türkiye'deki yapı denetim sisteminin gelişimi hakkında bilgi verilmiştir.

Çalışmanın 3. kısmında, yapı denetim kuruluşlarının işleyişi ve kullanılan dokümanlar hakkında bilgiler verilmiştir.

Çalışmanın 4. kısmında, yapı denetimi uygulamalarında karşılaşılan temel sorunlar ve çözüm yöntemlerine yönelik öneriler sunulmuştur.

Çalışmanın 5. kısmında, İstanbul'da faaliyet gösteren yapı denetim şirketlerinin uygulamaya yönelik karşılaştıkları sorunlar ve çözüm yöntemlerine ilişkin bir araştırma çalışmasının sonuçları ve değerlendirilmesi üzerine bilgiler verilmiştir.

Çalışmanın 6. kısmında, yapılan tez çalışmasının sonucu ve bu sonuçla ilgili değerlendirmelere yer verilmiştir.

2. YAPI DENETİM SİSTEMİ

Yapı Denetim sistemi, bünyesinde yer alan dinamiklerle, yapılarda can ve mal emniyetini birinci planda tutan, çağdaş ölçü ve standartları içeren, kontrolsüz ve kalitesiz yapılaşmayı önleyen bir sistemdir.

2.1 Tanım ve Amaçlar

Yapı denetimini “Güvenli, sağlıklı, ekonomik yapı elde edebilmek amaçlarıyla yapıların, ilgili idare ve yükleniciden (müteahhit) bağımsız olarak, tasarım (proje) ve yapım (inşa) aşamalarında yürürlükteki yapı yönetmelikleri ve standartlara uygun olarak yapılmasının sağlanması süreci” olarak tanımlamak mümkündür.

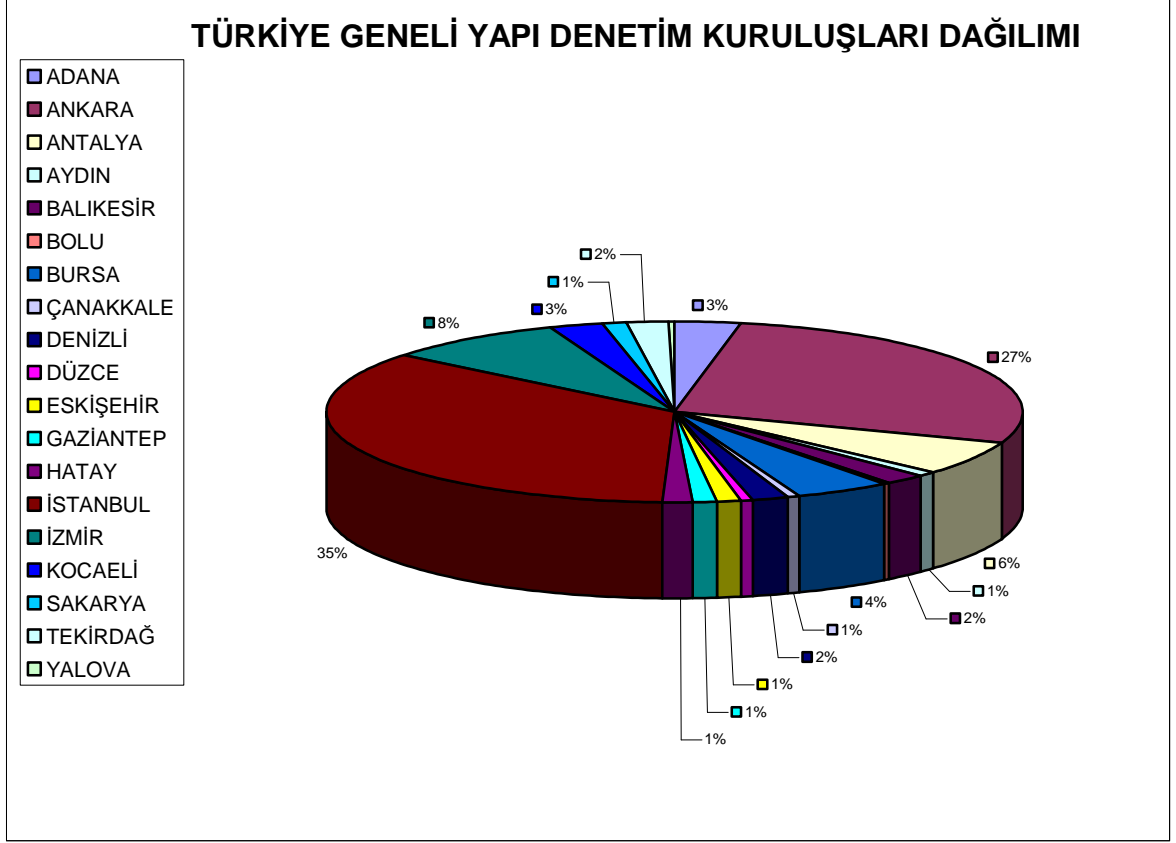
4708 Sayılı Kanun ile Getirilen Yapı Denetim Sisteminin Amaçları:

- Yapıda can ve mal güvenliğini sağlamak, ekonomik ve sosyal kayıpları azaltmak,
- Yapıların kalitelerinin artması, ekonomik ömürlerinin uzaması, bakım ve onarım giderlerinin azaltılması,
- Depreme dayanıklı norm ve standartta yapı üretmek,
- Yapım ve denetim sistemi içerisinde görev almış yapı müteahhidi, proje müellifi, laboratuvar görevlileri, yapı denetim kuruluşları ve denetçi mühendis ve denetçi mimar gibi yapı sorumlularına etkin görev yetki ve sorumluluklar vermek,
- Mühendislikte uzmanlaşma kavramı getirilerek mühendislik ve mimarlık hizmetlerinin kalitesini yükseltmek,
- Yapılaşma süreci içerisinde kanun denetiminin etkinliğini artırmak,
- Bina yaptıran veya satın alan kişilerin kusurlu yapımlar nedeniyle uğrayacakları can ve mal kayıplarının azaltılması, inşaat sektöründe tüketici bilincinin gelişmesi ve tüketicinin korunması, inşaat sürecinde kusur işleyenlere karşı yaptırımların etkili şekilde uygulanması ve devletin hukuk ve adalet düzenine olan inanç ve güvenin artması olarak, sıralayabiliriz.

2.2 Yapı Denetim Kuruluşu

Bakanlıktan aldığı yapı denetimi izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişiyi ifade eder.

Yapı denetimi kuruluşu, yapının proje aşamasından bitimine kadar olan tüm aşamalarında gerekli kontrolleri yaparak yapının projelerine, imar mevzuatına, plan ve notlarına ve ilgili deprem yönetmeliğine uygun bir biçimde imalatlarının gerçekleştirilmesini sağlarlar.



Şekil 2.1 Türkiye geneli yapı denetim kuruluşları dağılım grafiği

2.2.1 Yetki Sınırı

Yapı denetim kuruluşlarının denetleyebilecekleri toplam yapı inşaat alanı 720.000 m²'yi geçemez.

Yapı denetim kuruluşunun üzerinde başka denetim işi bulunmamak, aynı alanda ve tek ruhsata bağlı olmak şartıyla toplam yapı inşaat alanı sınırı aranmaz.

2.2.2 Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevleri

- 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) Yapı denetimini üstlendiğine dair ilgili idareye taahhütname vermek, yapı ruhsatının ilgili bölümünü imzalamak, 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) İş yerinde, iş güvenliği ve işçi sağlığı konusunda gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarmak, uyarıya uyulmadığı takdirde durumu ilgili bölge çalışma 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.
- i) Zemin, malzeme ve imalata ilişkin deneyleri, şartname ve standartlara uygun olarak laboratuvarlarda yaptırmak.

2.2.3 Yapı Denetim Kuruluşlarının Sorumlulukları

Yapı denetim kuruluşları, 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 2. maddesinde belirtilen görevleri eksiksiz ve mesleki ahlak kurallarına uygun olarak yerine getirmekle yükümlüdür.

Yapı denetim kuruluşları, 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, yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıl süre ile sorumludurlar.

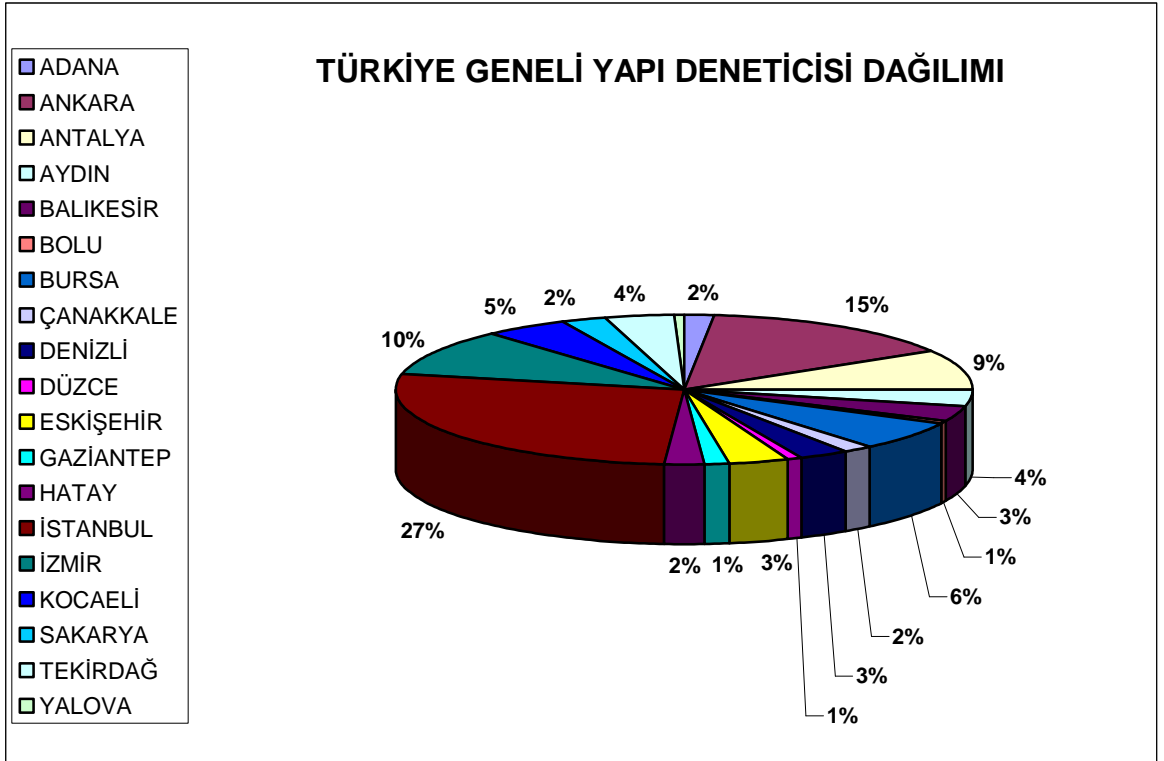
Yapı denetim kuruluşu denetim faaliyeti dışında başka ticari faaliyette bulunamaz.

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 üç iş günü içinde yazılı olarak Bakanlığa ve ilgili idareye bildirir.

2.3 Yapı Deneticileri Görev ve Sorumlulukları

İlgili mühendis ve mimar meslek odalarına üyeliği devam eden ve Bakanlıkça denetçi belgesi verilmiş mühendis ve mimarları ifade eder.

Yapı deneticileri, ilgili meslek dallarında 12 yıl hizmet vermiş mühendis ve mimarlardan oluşur.



Şekil 2.2 Türkiye geneli yapı deneticisi dağılımı

2.3.1 Yetki Sınırı

Yapı denetim kuruluşlarında görev alan denetçi mimar ve mühendislerin yetki sınırı: denetçi mimarlar ve proje denetçisi inşaat mühendisleri için, 360.000 m²: yapı denetçisi

inşaat mühendisleri, denetçi makine mühendisleri ve denetçi elektrik mühendisleri için 120.000 m² dir.

Yapı denetçisi inşaat mühendisi sadece bir il sınırları içerisinde görev yapabilirler. Diğer denetçi mimar ve mühendisler için bu şart aranmaz.

2.3.2 Yapı Denetçilerinin Görevleri

Yapı denetim kuruluşlarının, 4708 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatta belirtilen görevleri kapsamında proje ve yapının denetimini yapmakla görevlidirler.

Yapı denetim kuruluşlarında görev alan denetçi mimar ve mühendislerden:

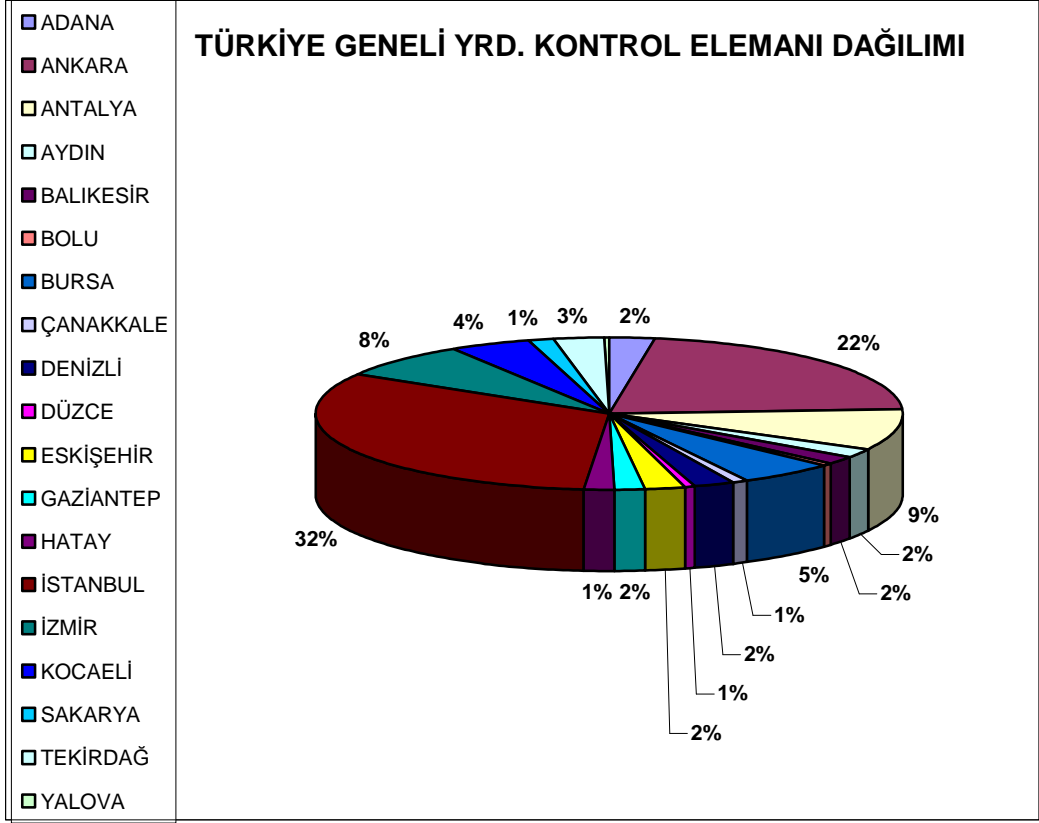
- Denetçi mimarlar: mimari projenin ve yapının bu projelere uygun yapıp yapılmadığının denetimini yaparlar.
- Proje denetçisi inşaat mühendisleri: jeoteknik raporuyla birlikte yapı statiği ve betonarme-çelik-ahşap-yığma yapı hesabı ve projelerinin denetimi ile görevlidir.
- Yapı denetçisi inşaat mühendisleri: yapı denetimini yaparlar.
- Denetçi makine mühendisleri: proje ve yapı denetimini yaparlar.
- Denetçi elektrik mühendisleri: proje ve yapı denetimini yaparlar.

2.3.3 Yapı Denetçilerinin Sorumlulukları

Denetçi mimar ve mühendisler, 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, yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıl süre ile sorumludurlar. Denetçi mimar ve mühendislerin, denetim faaliyeti süresince başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmaları yasaktır.

2.4 Yardımcı Kontrol Elemanı

Denetçi mimar ve mühendisler ile birlikte firma bünyesinde görev alan yardımcı teknik elemanlardır.



Şekil 2.3 Türkiye geneli yardımcı kontrol elemanı dağılımı

2.4.1 İstihdam Esasları

Yapı denetim kuruluşunda görev alan yardımcı kontrol elemanlarının tamamının mühendis olması zorunludur.

2.4.2 Yetki Sınırı

Yapı denetim kuruluşlarında görev İnşaat mühendisi yardımcı kontrol elemanları 30.000 m², makine mühendisi yardımcı kontrol elemanları 60.000 m², elektrik mühendisi yardımcı kontrol elemanları 120.000 m² toplam yapı inşaat alanına kadar yapıları denetleyebilirler.

İnşaat mühendisi yardımcı kontrol elemanları, sadece bir il sınırları içerisinde görev yapabilirler. Diğer yardımcılar için bu şart aranmaz.

2.4.3 Yardımcı Kontrol Elemanlarının Görev ve Sorumlulukları

Yapı denetim kuruluşlarının, 4708 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatta belirtilen görevleri kapsamında proje ve yapının denetimini yapmakla görevlidirler.

Ayrıca, beton dökümüne ve beton numunelerinin, döküm yerinde laboratuvar teknik elemanlarınca alınmasına gözetim ve nezaret ederler.*

2.5 Yapı Denetim Kuruluşları Birliği Derneği

2.5.1 Derneğin Adı, Merkezi, Amacı ve Faaliyet Konuları

Derneğin Adı:

Yapıların fen ve sanat kurallarına göre yapımını denetlemek için Türkiye Cumhuriyeti yasalarına göre kurulmuş olan yapı denetim kuruluşlarının birlik ve dayanışmalarını sağlamak üzere “Yapı Denetim Kuruluşları Birliği Derneği” adı altında dayanışma derneği kurulmuştur. Derneğin kısa adı YDKB’dir.

Derneğin Merkezi:

Derneğin Merkezi Ankara’dadır.

Derneğin Amacı:

Derneğin amacı ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre kurulmuş yapı denetim kuruluşlarını bir dernek çatısı altında toplayarak ülkemizde öncelikle can ve mal güvenliğini sağlayan yapı denetim bilincini oluşturmak, yapı üretim kalitesini yükseltmek ve buna yönelik başta kamu yararını gözeterek:

- a) Yapı denetim kuruluşlarının birlik ve dayanışmalarını sağlamak,
- b) Üyelerinin diğer toplum kesimleriyle ilişkilerini düzenlemek,
- c) Yapı denetim mevzuatının geliştirilmesine katkıda bulunmak,
- d) Yapı denetim mevzuatının uygulanması konusunda üyelerine ve topluma yol göstermek, rehberlik yapmak ve üyelerinin problemlerini çözmek,
- e) Ülkemizin sık karşılaştığı deprem gibi doğal afetlerde, yapı kalitesinin düşüklüğünden kaynaklanan can ve mal kaybının engellenmesi için çaba göstermek,
- f) Yapı denetim mevzuatına uygun olarak denetimi sağlamak amacıyla üyelerini denetlemek, bu konuda bilgi ve belge toplamak, bu bilgi ve belgeleri değerlendirmek ve ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde takibatı yürütmek,

* <http://www.bayindirlik.gov.tr>.- (Erişim Tarihi: 15/09/2007)

Dernek bu amaçlarını gerçekleştirmek için:

- a) Amaçta belirtilen konularda, ilgili kuruluşlara ve devlete yardımcı olur. Üniversite düzeyinde teknik eğitim alan başarılı öğrencilere yardım sağlar.
- b) İnşaat sektörü konusunda araştırmalar yapar, yaptırır, bu konuda üniversitelerle, rasathanelerle, kamu kurumu, özel sektör, gönüllü teşekküllerle işbirliği yapar ve yapılan çalışmalardan uygun bulduklarını destekler,
- c) Konuşmalar, konferans, seminer, sempozyum, sergi ve gerekli görülen benzer türde toplantı ve çalışmalar düzenler.
- d) Ulusal ve uluslararası gelişmeleri izler, çalışma ve sonuçlarından yararlanır, bilgi kaynakları kurar, istatistikler tutar.
- e) Gazete, bülten, dergi, rapor ve kitaplar çıkarıp dağıtarak görüşlerini açıklar, ilgilileri ve ulusu aydınlatır.
- f) İmara aykırı veya kaçak yapılaşmayı önleyecek tedbirlerin alınmasında ilgili kamu kuruluşlarına destek olmaya, onlarla işbirliği yapmaya çalışır.
- g) Tüzüğün ve Dernekler Kanunu'nun ilgili yasal mevzuata uygun olarak öngördüğü düzen ve koşullar içinde Bakanlar Kurulu'nun izni ile benzer ve yabancı kuruluşlar ile ilişki kurar üye olur, birlikte çalışmalar yapar, toplantılara katılır. Uzmanlar ve konuklar çağırır.
- h) Üyelerinin hukuki, teknik ve ekonomik sorunlarının çözümünde yardımcı olur, yardımlaşma sandığı kurar, ekonomik yardımlaşmalarında önyak olur.
- i) Üyelerin yapı denetimi sırasında kullanacakları matbu evrakları basar, bastırır ve üyelerine dağıtır.
- j) Meslek içi eğitim faaliyeti düzenlemek için ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yaparak eğitimler verir ve belgelendirir.

2.6 Dünyadaki Yapı Denetim Sistemleri

Yapı Denetimi ile ilgili yapı dayanıklılığına yönelik olan ilk uygulama 4.000 yıl kadar öncesi Mezopotamya'ya kadar gitmektedir. Hammurabi Kanunları yazıtlarının bir bölümünde yapı dayanımı kavramından söz etmektedir. Roma İmparatorluğunda da çağdaş toplumsal hukukun çıkış noktalarından birini oluşturan Roma dönemi yasal düzenlemelerinde de bu konuya önemle yer verildiği bilinmektedir. İnşaat işlerinde çalışan köleler, yapım işlerindeki

başarılarının mükafatı olarak serbest bırakılmaktaydılar. Roma İmparatorluğunda yapı denetimine önem verildiğinin en önemli kanıtı, kısmen kalıntıya dönüşmüş de olsalar birçok yapının günümüze kadar ulaşmış olmasıdır. Yapı denetimi, güvenliği ve kalitesi konusu Osmanlı İmparatorluğunun görkemli günlerinde de üzerinde durulan ve büyük bir özenle gözetilen ve uygulanan konulardan birisiydi.

2.6.1 Almanya'daki Yapı Denetimi

Almanya'da uygulama sadece mal sahibini ya da kullanıcılarını değil tüm toplum bireylerinin güvenliğini temin etme amacına yönelik. Buna göre küçük büyük ayrımı yapılmaksızın tüm özel yapılarda güvenilirlik ve en düşük yaşam konforunun sağlanması zorunlu kılınmış. Sistemin özü projelendirmeden inşaat bitimine kadar her etapta çok sıkı denetime dayanıyor. Sıkı denetime dayalı sistemde denetim, bürokrasiden arınmış, devletçe tanınmış ve bağımsız özel denetim mühendislerine yaptırılıyor. Almanya'da özel mülkiyetli yapılar kaza idarelerinin bünyelerinde yer alan İnşaat Müdürlükleri'nin sorumluluğu altında yürüyor. İnşaat Müdürlükleri, yapım izni alınması aşamasından başlayarak oturma izninin alınmasına kadar olan sürede yapıyla ilgili her türlü onay ve denetim işlemlerinde mal sahibi ya da müteahhit ile doğrudan iletişim içinde oluyor. Almanya'daki sistemin başarıyla yürümesinin en önemli unsuru baştan ve sürekli denetim yapılması. Denetim mekanizması, birbirinden farklı bir dizi kişi ve kurumları içeriyor. En üst Denetim Kurumu, Alt Denetim Kurumu, Denetim Daireleri ve Denetim Mühendisleri bu mekanizmanın temellerini oluşturmaktadırlar.

2.6.2 İngiltere'deki Yapı Denetimi

İngiltere'de yapı denetimi yerel yönetim tarafından yürütülüyor. Yapı denetim sisteminin temelini yapım yönetmelikleri oluşturuyor. Kontroller yerel yönetim ve müfettişler tarafından yapılıyor. Bu yönetmeliklerle, Avrupa Birliği direktifleri dahilinde, yapılarda yeterli inşaat standartlarına uygunluk amaçlanıyor. Yönetmelikler son derece kapsamlı olup, değişik bölümlerde yangın güvenliğinden, kullanılan malzeme standartlarına kadar birçok ayrıntıyı kapsıyor. Yönetmeliklere uyulmaması, ağır yaptırımlara neden oluyor.

2.6.3 Belçika'daki Yapı Denetimi

Belçika'da sıkı ve ciddi bir denetim söz konusu. Kamu yapılarının yarısı, yaptıran idarelerin kontrol teşkilatlarınca, özel kesimin yaptırdıkları ise SECO adlı köklü bir yapı denetimi örgütüne yapılıyor. Belçika'da en küçük binalardan bile mimar sorumlu ve her binaya mimari plan oluşturuluyor. Yapılan kontrollerin esası yapı taşıyıcıları ve sistem tasarımı

üzerine. Mal sahibi ya da mimarın bulunduğu Mühendislik Bürosu, tasarım dosyasını SECO'ya vererek onay almak zorunda. Denetim, inşaat alanında ve düzenli aralıklarla yürütülen kontrollerle ve malzeme örneklerinden numune alarak laboratuvarlarda yürütülüyor. İnşaat bitiminde sigorta devreye giriyor. Böylece binanın sağlamlık ve işlerliği garantileniyor.

2.6.4 Amerika'daki Yapı Denetimi

Amerika'da uygulanan sistem, Avrupa'da uygulanan sistemlerin ana ilkeleri ile kıyaslandığında benzerlik gösteriyor. Buna göre yerel yönetimler burada da binanın projesini ve uygulanışını denetleme hakkına sahip. Mal sahibi adına çalışan tasarım grubu, yapı için olası yüklenici adaylar arasından en uygununu seçer. Yerel yönetimler ise yapının imar durumuna uygunluğunu kontrol ederek inşaat ruhsatı verirler. Yapım aşamasında ise serbest çalışan uzmanlara ya da proje mükelleflerine bırakılırken, özel yapılarda denetim işlerini büyük denetim şirketleri üstlenir. Diğer sistemlerden farklı olarak Amerika'da "Professional Engineer" kavramı vardır. Sistemde denetim mekanizması, yerel yönetimle başlar. Küçük işlerde proje Profesyonel Mühendis düzeyindeki teknik elemanın imzasını taşıyan Bir dokümanı, profesyonel mühendislere duyulan güvenden dolayı incelemeksizin hemen onaylanır. Orta ve büyük işlerde yerel yönetim kontrol ve onay yetkisini kendi bünyesine bağlı olmayan serbest profesyonel denetim bürolarına yaptırır.

2.6.5 Fransa'daki Yapı Denetimi

1802'de Napolyon'un hazırlattığı ilk medeni kanunda da yapı sahipliği ve sorumluluğu kavramlarına yer verilmiş. 1802'den 1967'ye kadar inşaatçıların sorumluluğu Medeni Kanunun 1792 ca 2270. maddeleriyle belirlenmiş. 4 Aralık 1978 tarihinde "Spinetta Kanunu" olarak bilinen ve bina türü yapılarda sigorta sistemini zorunlu hale getiren yasa kabul edildi. Bu yasaya göre zorunlu sigorta hem yapıya gelen zararlar için hem de inşaatçının sorumluluğu için öngörülmüştü. Bu kanunun amacı sorumluluk sorunu hakkında uzun tartışmalardan sakınarak, hasarın hızlı bir şekilde tazminini sağlamak. Yasaya göre binalarda mecburi 10 yıllık olmak üzere iki türlü sigorta tanımlanıyor. Bu sigortalar ile ilgili yasaya göre: işverenle sözleşme imzalayan mimarlar, müteahhitler ve mühendisler, kendi iş kapsamında olmak üzere veritas gibi yapı denetim firmaları, taşeronlar, işin çeşitli bölümlerini yapan üretici ve satıcılar ve bunlara bağlı olarak çalışan elemanlar müteahhitlerle birlikte 10 yıl sorumludur.*

* Gayrimenkul, Yatırım ve Finans Dergisi, (2006), "Dünyadaki Yapı Denetim Sistemleri", Sayı: 99. Eylül, 2006.

2.7 Türkiye’de Yapı Denetim Sisteminin Gelişimi

Türkiye’de yerleşme ve yapılaşmaları düzenleyen ve denetim esasları getiren yasal düzenlemeler Cumhuriyet’in kurulması ile birlikte gelişmeye başlamıştır.

1930 yılında yürürlüğe giren 1580 sayılı “Belediye Kanunu” ve “Umumi Hıfzıssıha Kanunu” bu konudaki ilk yasal düzenlemelerdir. Daha sonra 1933 yılında yürürlüğe giren 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yolları Kanunu” ile Osmanlı İmparatorluğu döneminden beri uygulanmakta olan Ebniye (Yapılar) Kanunu, büyük oranda değiştirilmiş ve kentlerin imar planlarının hazırlanması, yeni yapılacak yapılar, yollar, ruhsat alınması, fenni mesuliyet ve yapı denetimi konularında o günün şehircilik anlayışına uygun olarak yeni esaslar getirilmiştir. Türkiye’de imar mevzuatının ve yapı denetiminin temelleri bu yasa ile atılmıştır.

1939-1944 yılları arasında, 26 Aralık 1939 büyük Erzincan depremi ile başlayıp, ortalama 7 ay gibi kısa aralıklarla, Kuzey Anadolu Fay Zonu üzerinde Niksar-Erbaa, Adapazarı-Hendek, Tosya-Ladik ve Bolu-Gerede depremlerinde, 43319 kişinin hayatını kaybetmesi, 75 bin kişinin yaralanması, 200 binin üzerinde yapının yıkılması veya kullanılmaz hale gelmesi üzerine, o günün Cumhuriyet Hükümeti, depremlerin neden olduğu zararların, yalnızca, yıkılanın yerine yeni ev yaparak çözülemeyeceği gerçeğini kavramış ve depremlere karşı güvenli yerleşme ve yapılaşmaların gerektiğine inanarak, 1944 yılında 4623 sayılı “Yer Sarsıntılarında Evvel ve Sonra Alınacak Tedbirler Hakkında Kanunu” çıkartmıştır.

Bu kanunla ülkede deprem tehlikesinin belirlenmesi, zorunluluğu getirilmiş ve deprem bölgelerinde yapılacak yapılar için yeni kurallar öngörülmüştür, Ayrıca 2290 sayılı kanuna ek olarak, yerleşme ve yapı denetimine yeni esaslar getirilmiştir.

Daha sonra Ülkede yüksek oranlarda olan konut ihtiyacının sağlıklı yol ve yöntemlerle karşılanabilmesi için 1948 yılında 5228 sayılı “Bina Yapımı Teşvik Kanunu” çıkarılmıştır. Ancak 1950’lerden sonra yaşanan hızlı göçler ve plansız sanayileşme eğilimleri, çarpık ve kaçak kentleşme ve denetimsiz yapılaşma olgusunu hızla artırmış ve o tarihe kadar çıkarılmış olan yasa ve yönetmelikler kısa süre içerisinde uygulanamaz hale gelmiştir.

Bu gelişmeler üzerine 1956 yılında 6785 sayılı “İmar Kanunu” çıkarılarak, planlama ve yapılaşmaya ilişkin yetkiler merkezde toplanmıştır. Zamanına göre hayli ileri sayılan bu kanunla, yerleşme yerlerinin belirlenmesi, fenni mesuliyet ve yapı denetimi konularına, 2290 sayılı kanuna oranla, daha açık tanımlar getirilmiştir.

1958 yılında ise, 7116 sayılı yasa ile, İmar ve İskan Bakanlığı adı altında yeni bir Bakanlık kurularak, bu tarihe kadar Bayındırlık Bakanlığı tarafından yürütülmekte olan, Ülkenin, bölge, şehir ve köylerin fiziksel planlarını yapmak, konut ve iskan sorunlarına akılcı çözümler üretmek, imar ve afet mevzuatlarını yürütmek, afet zararlarını azaltmak ve ülkedeki yapı malzemelerinin geliştirilmesini yönlendirmek görevleri, bu yeni Bakanlığa devredilmiştir.

1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş olmasına rağmen, hızlı ve çarpık kentleşme ve sanayileşme, denetimsiz ve kaçak yapılaşma eğilimleri 1966 yılında çıkarılan “Gecekondu Kanunu”na rağmen engellenememiş ve 1972 yılında 1605 sayılı yasa çıkarılarak, İmar kanunu: metropol kentler, bölge ve alt bölge planlaması, kavramları getirilerek, planlamanın kademelendirilmesi esasları düzenlenmiştir.

1980’li yılların başlarından sonra, fiziksel planlama faaliyetlerinin merkezi yönetimin vesayeti altında geliştirilemeyeceği düşüncesi hakim olmuş ve 1985 yılında, halen de yürürlükte olan 3194 sayılı “İmar Kanunu” çıkarılarak, planlama süreçlerine ilişkin tüm yetkiler, mücavir alan sınırları içerisinde belediyelere, dışında ise Valiliklere devredilmiştir.

Temelleri, 1933 yılında çıkarılmış olan “Belediye Yapı ve Yolları Kanunu” ile atılmış olan yerleşme ve yapılaşmaların denetimi sistemi: aradan 71 yıl geçmiş olmasına ve bu süre içerisinde, yukarıda özetlenen bir çok yasal düzenlemeye rağmen başarılı olamamış ve hemen her depremden veya kendiliğinden çöken her yapıdan sonra, yoğun bir şekilde tartışılmış ve çeşitli alternatifler önerilmiştir. Yapı denetimi konusundaki sorunlar ve çözüm arayışları zaman zaman Beş Yıllık Kalkınma Planlarında da yer almış olmasına rağmen, günümüze kadar bu konuda etkin önlemler alınamamıştır.

Örneğin: - Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı’nın (1973-1977), konut sektörü ile ilgili tedbirleri arasında “ticari amaçla yapılan konutların daha sıkı denetlenmesini sağlayacak yasal ve idari tedbirlerin alınacağı”

- Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında (1979-1983) “Doğal afetlere ve özellikle depremlere duyarlı yörelerde, özel standart ve yönetmeliklerin uygulanması ve mevcut yapılarda dayanımı artıracak onarım ve güçlendirme çalışmalarının yapılacağı,

- Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planında (1990-1994) “Yapı denetimindeki mevcut aksaklıkların giderilmesi için yeni bir yapı denetim sisteminin geliştirileceği, inşaatlarda standart dışı malzeme kullanımının kesinlikle önleneyeceği”

- Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planında (1996-2000) “3194 sayılı İmar Kanununda: planları yapan, yaptıran ve aykırı hareket edenlerin sorumlulukları ve bu kişilere uygulanacak

müeyyidelerin açıklıkla ortaya konulacağı” vurgulanmış, ancak bu önlemlerin hiç biri, plan dönemleri içerisinde gerçekleştirilememiştir.

1999 yılında meydana gelen “İzmit Körfezi” ve “Düzce” depremlerine kadar geçen süre içerisinde yapılan yasal düzenlemeler incelendiğinde, 1933 yılından bu yana değişmeyen tek unsurun, yapı denetimi sistemi olduğu dikkat çekmektedir. 1999 yılına kadar olan yasal düzenlemelerde, yapıların proje denetimi yerel yönetimlere (belediye ve valilikler), yapım (inşaat) işlerinin denetimi ise, fenni mesul (teknik uygulama sorumlusu) adı verilen ve piyasa koşulları içerisinde serbest çalışan mühendis ve mimarlara bırakılmıştır. Yasal bir zorunluluk bulunmamasına rağmen, zaman zaman ilgili mühendislik ve mimarlık meslek odaları da, belediyelerle yaptığı anlaşmalar gereğince, proje denetimi aşamasına vize uygulamaları ile kısmen katılmışlardır.

Ancak pratikte belediye ve valilikler, siyasal etkiler, çıkar ilişkileri, yeterli teknik eleman ve donanımına sahip olmamaları gibi nedenlerle, proje denetimini dahi yapamaz hale gelmişler, yapım işlerini ise hemen hiç denetleyememişlerdir. Yapım işlerini denetlemesi beklenen fenni mesullerde ise, diploma dışında hiçbir nitelik ve yetkinlik aranmaması, ücretlerini, denetlemekle yükümlü oldukları yapı yüklenicisinden almaları, bu kişilerin faaliyetlerinin hiçbir mesleki denetime tabi olmaması ve yasalarda açık bir sorumluluk ve yaptırım yetkilerinin olmaması gibi nedenlerle, uygulamada etkili hiçbir denetim hizmeti yapamamış ve yapım işleri piyasadaki eğitimsiz, bilgisiz ve ehliyetsiz, usta ve kalfalarda yap-satçı denilen ve kendilerinden hiçbir nitelik aranmayan girişimcilerin insaf ve anlayışına göre devam ede gelmiştir.

Üzerinde yıllardır çeşitli tartışmalar, çözüm yolları arayışları ve yasa tasarıları hazırlanmış olmasına rağmen, maalesef 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi ve 12 Kasım 1999 Düzce depremlerine kadar, yapı denetimi konusunda ciddi adımlar atılamamıştır.

Ancak 20 bin civarında kişinin ölümüne, 40 bin kişinin yaralanmasına ve 19 bin civarında yapının tamamen veya kısmen çökmesine ve ülkeye 15 milyar dolar civarında ekonomik kayba yol açan 1999 depremleri üzerine, bu konuda somut adımlar atılmasının gerektiği yetkililerce anlaşılmış ve depremler sonrasında TBMM tarafından Hükümete verilen 4452 sayılı Yetki Kanununa dayandırılarak, 595 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” yayımlanmıştır.

Hemen herkesçe bir reform niteliğinde olduğu kabul edilen bu yeni yapı denetim sisteminin amaçları, Kanun Hükümünde Kararnamenin (KHK) gerekçesinde aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

- Depremler ve diğer doğal afetlerin yol açabileceği zararların azaltılması için yapı güvenliğinin artırılması,
- Bina yaptıran veya satın alan, tüketici konusundaki kişilerin, kusurlu ve ayıplı inşaatlar nedeniyle uğradıkları can ve mal kaybının azaltılması,
- Denetimsiz ve kaçak yapılaşmanın engellenmesi,
- Yapıların kalitelerinin artırılması, ekonomik ömürlerinin uzatılması ve bakım ve onarım giderlerinin azaltılması,
- Yapım sürecinde görev alan proje müellifi, yapı müteahhidi, şantiye şefi ve yapı denetim kuruluşlarında görev alan mühendis ve mimarların niteliklerinin artması ve yapı sektöründe nitelikli meslek mensuplarının çalışma alanlarının genişlemesi,
- Mühendislik ve mimarlık mesleklerinin saygınlıklarının artması,
- İnşaat sektöründe tüketici bilincinin gelişmesi ve tüketicinin korunması,
- İnşaat sürecinde kusur işleyenlere karşı yaptırımların etkili bir şekilde uygulanması ve devletin hukuk ve adalet düzenine olan inanç ve güvenin artırılması.

Bu KHK'nın verdiği yetkiye dayanılarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 26 Mayıs 2000 tarih ve 24060 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği" hazırlanmış ve KHK'nın uygulanmasına 10 Temmuz 2000 tarihinde başlanmıştır. 27 ilde pilot olarak uygulanmaya başlayan bu yeni yapı denetim sistemi, kamu kurum ve kuruluşları tarafından inşa ettirilen yapılarla, tek katlı ve yapı inşaat alanı 180m² yi geçmeyen müstakil yapıları, kapsamı dışında bırakmıştır. KHK yürürlüğe girmeden önce, bu yeni yapı denetim sistemi ve uygulama esaslarını ilgililere tanıtmak amacıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, Mayıs-Haziran 2000 aylarında yoğun eğitim ve tanıtım programları uygulanmıştır. Ayrıca, KHK'nın uygulanmaya başlaması ile birlikte, ortaya çıkan sorunlar ve hatalı yorumların düzeltilmesi için Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca bir çok genelge yayımlanmış ve KHK ve uygulama yönetmeliğinde açık olmayan veya düzenlenmemiş olan konular, genelgelerle düzenlenmiştir.

- KHK'da prensip olarak, etkili bir yapı denetiminin ancak, bağımsız, deneyimli, yetkili ve sorumlu kişi ve kuruluşlar eliyle sağlanabileceği esası kabul edilmiş, denetim hizmetinin bir ticari faaliyet olmaması ve kar amacı gütmemesinin sağlanması amacıyla, denetim bedellerine standart tarife getirilmiştir.

- Denetim hizmetlerinin ancak nitelikli ve yetkili (uzman) mimar ve mühendisler eliyle yapılması gerektiği prensibi kabul edilmiş ve meslek sahiplerinin uzmanlıklarının belirlenmesinde ilgili meslek odaları yetkili kılınmıştır. Ayrıca "Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun" ile "Türk Mimar ve Mühendis Odaları Birliği Kanunu"nda 601 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişiklik yapılarak, uzman mühendis ve mimar olma koşulları yeniden belirlenmiş, hizmet kalitesini yükseltmek amacıyla, ilgili meslek odalarına, meslek içi eğitim programları düzenleme, mimar ve mühendislik mesleklerinin etik kurallarını ve uzmanlık alanlarını belirleme, üyesi üzerinde etkin mesleki denetim yapma yetkisi verilmiştir.

- Yapı denetim kuruluşlarına izin belgesi verme yetkisi, sistemde görev alan her gurubun temsilcilerinden oluşan, özerk bir "Yapı Denetim Üst Komisyonuna" bırakılmıştır.

- Yerel ölçekte anlaşmazlıkları sonuca bağlamak, yapı müteahhitleri, şantiye şefleri, yapı denetim kuruluşlarının uzman mühendis ve mimarlarına sicil vermek, denetlemek ve sicillerini ilgili meslek odalarına göndererek, mesleki denetimi sağlamak amacıyla il ve ilçelerde, yine sistemde görev alan her gurubun temsilcilerinden oluşan özerk il ve ilçe yapı denetim komisyonları oluşturulmuştur.

- Yapı denetim kavramı genişletilerek yapı denetim kuruluşlarına, yapının yapılacağı zeminin jeoteknik özelliklerinden başlayan, yapıda kullanılacak yapı malzemelerinin standartlara uygunluğu, mimari, betonarme, elektrik mekanik, projelerinin denetimi, uygulamanın etkin denetimi ve şantiye güvenliğine kadar genişleyen bir perspektifte, denetim yetkisi verilmiştir.

- Yapı denetim kuruluşlarının kusur ve hataları nedeniyle yapıda meydana gelebilecek zararları karşılayabilmek ve tüketici konumunda olan mal sahiplerini korumak amacıyla, yapı denetim kuruluşlarına mali sorumluluk sigortası yaptırma zorunluluğu getirilmiştir.

595 sayılı KHK ile getirilen bu yeni yapı denetim sistemi 10 ay süreyle, 27 pilot ilde uygulanmış ve yerleşme aşamasına gelmişken bir siyasi partinin Anayasa'ya aykırılık iddiasıyla Anayasa Mahkemesine açtığı dava sonuçlanmış ve Anayasa Mahkemesi 24 Mayıs 2001 tarih ve 2001/90 sayılı kararı ile KHK'yı iptal etmiştir.

Anayasa Mahkemesinin gerekçeli kararında, “595 sayılı KHK’nın 4, 13, 14, 15, ve 25inci maddelerinin, Anayasanın 91inci maddesine aykırı olarak kanun hükmünde kararname ile mülkiyet hakkına sınırlama getirildiği” gerekçe olarak gösterilmiştir. Bu karar 6 ya 5 gibi kritik bir oy çokluğu ile alınmıştır.

Uygulamada büyük bir boşluk yaratan bu karar üzerine Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, ivedi olarak yeni bir kanun tasarısı hazırlanmış ve bu tasarı TBMM’den süratle geçmiş ve 13 Temmuz 2001 tarih ve 24461 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak, yayım tarihinden 30 gün sonra yürürlüğe girmiştir. (4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun)

4708 Sayılı yasanın tarihi ile yürürlüğe giriş tarihi arasındaki bir aylık süre içerisinde, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, yasanın uygulanabilmesi için gerekli olan, Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği hazırlanmış ve 12 Ağustos 2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.*

* Ergunay, O., Güner H., İnan, E., “Türkiye’de Yapı Denetim Sisteminin Gelişimi” Yapı Denetimleri Kuruluşları Birliği, 2006, İstanbul.

3. YAPI DENETİM KURULUŞLARI İŞLEYİŞİ

1999 Gölcük depremi sonrasında alınan en önemli karar, 2000 yılında 595 sayılı kanun hükmünde kararname ile yapı denetiminin belediyelerden özel şirketlere devredilmesi olmuştur. 2001 yılında ise daha kapsamlı bir çalışmayla 4708 sayılı kanun çıkartıldı. Buna göre Yapı denetim firmaları, bünyesinde İnşaat, Makine, Mimar ve Elektrik mühendisleri bulundurmaları zorundadırlar. İşleyiş kısmında ise sırası ile, mal sahibi istediği bir proje bürosu ile anlaşarak inşaatına ait gerekli tüm projelerini hazırlamakta ve yine istedikleri bir Yapı denetim firmasıyla anlaşarak yapmaktadır. Yapı denetimi kuruluşu, yapının proje aşamasından bitimine kadar olan tüm aşamalarında gerekli kontrolleri yaparak yapının projelerine, imar mevzuatına, plan ve notlarına ve ilgili deprem yönetmeliğine uygun bir biçimde imalatlarının gerçekleştirilmesini sağlarlar.

4708 Sayılı yasanın tarihi ile yürürlüğe giriş tarihi arasındaki bir aylık süre içerisinde, Bayındırlık ve İskan bakanlığınca, yasanın uygulanabilmesi için gerekli olan, Yapı Denetimi Uygulama ve Esasları Yönetmeliği hazırlanmıştır. Bu yönetmelik esasen kanunun yürürlükte olduğu 19 ilde faaliyet gösteren yapı denetim şirketlerinin işleyişiyle ilgili tüm mevzuatları bize göstermektedir.

3.1 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun

29.6.2001 Tarihinde kabul edilmiş olan Yapı denetim kanunu, Yapı denetim şirketlerinin uyması gereken usul ve esaslardan oluşur.

3.1.1 Amaç, Kapsam ve Tanımlar

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.

Bu Kanun: 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27 nci maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar 'ile tek parselde, bodrum katı dışında en çok iki katlı ve toplam iki yüz metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar' (Değişik: 30.06.2004 tarih 5205 sayılı kanun) hariç, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsar.

Bu Kanunun uygulanmasında:

- a) Bakanlık: Bayındırlık ve İskân Bakanlığını,

- 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 mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının alanını,
- f) Yapı yaklaşık maliyeti: Binalarda, Bakanlıkça her yıl yayımlanan mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabına esas yapı yaklaşık birim maliyetlerine ilişkin ilgili mevzuatta belirtilen birim maliyet ile yapı inşaat alanının çarpımından elde edilen bedeli: binalarda yapılacak değiştirme, güçlendirme ve esaslı onarım işlerinin ve bina dışında kalan yapılarda ise yapının keşif bedelini,
- 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,
- i) 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 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, ifade eder.

3.1.2 Yapı Denetim Kuruluşları ve Görevleri

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 zorunludur. Yapı denetim kuruluşları: denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları istihdam eder.

Yapı denetim kuruluşunda görev alacak denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarında ve laboratuvar görevlilerinde aranacak nitelik ve deneyim ile bu kişilere belge verilmesi, yapı denetim kuruluşunun ve laboratuvarların çalışma usul ve esasları Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle düzenlenir.

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) Yapı denetimini üstlendiğine dair ilgili idareye taahhütname vermek, yapı ruhsatının ilgili bölümünü imzalamak, 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) İş yerinde, iş güvenliği ve işçi sağlığı konusunda gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarmak, uyarıya uyulmadığı takdirde durumu ilgili bölge çalışma 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.
- i) Zemin, malzeme ve imalata ilişkin deneyleri, şartname ve standartlara uygun olarak laboratuvarlarda yaptırmak.

3.1.3 Sorumluluklar ve Yapılamayacak İşler

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

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 önlemleri 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.

3.1.4 Yapı Denetim Komisyonu ve Görevleri

Yapı denetim komisyonu: Bakanlıkça görevlendirilecek, konu ile ilgili en az genel müdür yardımcısı seviyesinde bir başkan ile en az şube müdürü seviyesinde dört üyeden oluşur ve Bakanlıkça uygun görülen birimin bünyesinde faaliyetlerini yürütür.

Yapı denetimi komisyonu, yapı denetim kuruluşlarına izin belgesi verir, faaliyetlerini denetler ve sicillerini tutar. Bu Kanunun uygulanmasından doğan uyuşmazlıkları inceler ve görüşünü bildirir.

Yapı denetim komisyonu bu Kanun hükümlerine aykırı hareket eden yapı denetim kuruluşu hakkında 8 inci maddeye göre işlem yapılmak üzere Bakanlığa teklifte bulunur.

Yapı denetim komisyonunun: çalışma usul ve esasları Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle düzenlenir.

3.1.5 Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmeleri

Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilir. Bu sözleşmenin bir sureti taahhütname ekinde ilgili idareye verilir.

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.

Yapı denetimi hizmetleri için yapı denetim kuruluşlarına ödenecek hizmet bedelleri, asgarî hizmet bedelinden az olmamak kaydıyla, projenin özellikleri ile yapının bulunduğu bölgenin fizikî, ekonomik ve sosyal özellikleri dikkate alınarak bu sözleşmede belirtilir.

Asgarî hizmet bedeli, yapı yaklaşık maliyetinin %3'üdür. Yapım süresi, iki yılı aşan yapılarda, bu oran, her altı ay için % 10 artırılır, iki yıldan kısa süren yapılarda ise her altı ay için %5 azaltılır.

Yapı denetim kuruluşu, katma değer vergisi hariç yaptığı hizmetlerden dolayı yapı sahibinden başka ad altında ayrıca hiçbir bedel talebinde bulunamaz.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi ve hizmet bedellerinin ödenme esasları Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle düzenlenir.

3.1.6 Yapı Denetim Kuruluşu ile Mimar ve Mühendislerinin Yapı ile İlişkisinin Kesilmesi

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 üç iş günü içinde yazılı olarak Bakanlığa ve ilgili idareye bildirir. Aksi takdirde kanunî sorumluluktan kurtulamaz.

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.

3.1.7 Sicillerin Tutulması ve Yapılara Sertifika Verilmesi

Yapı denetim kuruluşlarının ve bu kuruluşların mimar ve mühendislerinin yapı denetimine ait sicilleri, ilgili idare tarafından verilen sicil raporlarına göre yapı denetimi komisyonunca tutulur.

Bu Kanun kapsamında denetlenerek inşa edilmiş yapılara ilgili idarelerce sertifika verilir.

Siciller ile sicil raporlarının tutulması ve yapılara sertifika verilmesine dair usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle düzenlenir.

3.1.8 Denetim Faaliyetinin Durdurulması ve İzin Belgesinin İptali

Yapı denetim kuruluşlarından, bu Kanunda öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmediği anlaşılanların veya son üç yıl içerisinde üç defa olumsuz sicil alanların veyahut 3 üncü maddenin son fıkrası ile 6 ncı maddenin birinci fıkrası hükümlerine aykırı hareket ettiği belirlenenlerin denetim faaliyeti, yapı denetim komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça bir yıla kadar durdurulur ve belgesi geçici olarak geri alınır. Durdurma kararı, Resmî Gazetede ilan edilir ve sicillerine işlenir. Denetim faaliyetinin geçici olarak durdurulmasına neden olan yapı denetim kuruluşunun mimar ve mühendisleri, bu süre içerisinde başka ad altında dahi olsa hiçbir denetim faaliyetinde bulunamaz. Geçici durdurmaya neden olan mimar ve mühendisler Bakanlıkça ilgili meslek odasına bildirilir. Meslek odaları, bu kişiler hakkında kendi mevzuatına göre işlem yapar.

Faaliyeti üç defa durdurulan yapı denetim kuruluşunun denetim faaliyetine son verilir ve izin belgesi Bakanlıkça iptal edilir.

İzin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşunun, kusurları mahkeme kararı ile kesinleşen mimar ve mühendisleri başka bir yapı denetim kuruluşunda görev almaları halinde, görev aldıkları bu kuruluşa izin belgesi verilmez, verilmişse iptal edilir.

Denetim faaliyeti geçici olarak durdurulan veya izin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşu hakkındaki bu karar ilgili idareye bildirilir ve denetimini üstlendiği yapıların devamına izin verilmez. Bu durumda, yapıım faaliyetine devam edilebilmesi için yapı sahibince başka bir yapı denetim kuruluşunun görevlendirilmesi zorunludur.

3.1.9 Ceza Hükümleri

Bu Kanun hükümlerinin uygulanması sırasında görevini ihmal eden veya kötüye kullanan yapı denetim kuruluşunun ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri, yapı müteahhidi, proje müellifi ile laboratuvar görevlileri 765 sayılı Türk Ceza Kanununun 3 üncü bab, 4 üncü fıslındaki görevi ihmal ve görevi kötüye kullanma ile ilgili hükümlerine göre cezalandırılır.

Yapı denetim kuruluşunun izin belgesi alma aşamasında gerçeğe aykırı belge düzenlendiğinin izin belgesi verildikten sonra anlaşılması halinde, izin belgesi derhal iptal edilir ve ayrıca gerçeğe aykırı belge düzenlemekten, bu belgeleri düzenleyenler hakkında suç duyurusunda bulunulur.

Yapılar ile ilgili diğer düzenlemeler ile yapıların uğramış olduğu yıkım ve zararlardan dolayı genel hukuk hükümleri uygulanır.

Bu madde uyarınca hükmolunan cezalar paraya çevrilemez ve tecil edilemez.

Bu Kanuna aykırı fiillerden dolayı hükmolunan kesinleşmiş mahkeme kararları, Cumhuriyet savcılıklarınca 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.

3.1.10 Bakanlığın Denetim Yetkisi

Bakanlık, bu Kanunun uygulanmasında yapı denetim kuruluşlarının işlem ve faaliyetlerini denetleme yetkisine sahiptir.

3.1.11 Kanunun Uygulanacağı İller

Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak: Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır.

3.2 Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 12.08.2001 yılında resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik, Yapı denetim şirketlerinin işleyişine ilişkin usul ve esasları düzenler.

3.2.1 Amaç, Kapsam

Amaç

Bu Yönetmeliğin amacı: can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun, kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

Bu Yönetmelik, yapı denetim kuruluşları ve laboratuvarların çalışma usul ve esaslarını, bu kuruluşlarda görev alacak denetçi mimar ve mühendisler ile diğer görevlilerde aranacak nitelikleri, yapı denetim komisyonunun çalışma usul ve esaslarını, yapı denetimi hizmet sözleşmesi düzenlenmesi ve hizmet bedellerinin ödenmesi esaslarını, yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların denetçi mimar ve mühendislerinin sicil raporlarının tutulmasına ve yapılara sertifika verilmesine dair usul ve esasları kapsar.

3.2.2 Yapı Denetim Kuruluşları ve Laboratuvarların Çalışma Usul ve Esasları

3.2.2.1 Yapı Denetim Kuruluşları

Yapı denetim kuruluşlarının ortakları: mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi ve elektrik mühendislerinden oluşur.

Yapı denetim kuruluşlarının denetleyebilecekleri toplam yapı inşaat alanı 720.000 m'yi geçemez. Bu kuruluşlar, görev yapacağı il dışında, kanunun uygulandığı illerde şube açabilirler. Şube açabilmeleri için yapı denetim kuruluşlarının yapı inşaat alanına bağlı olarak o ilde ikamet eden yapı denetçisi inşaat mühendisini ve yardımcı kontrol elemanlarını istihdam etmesi zorunludur.

Yapı denetim kuruluşunun üzerinde başka denetim işi bulunmamak, aynı alanda ve tek ruhsata bağlı olmak şartıyla toplam yapı inşaat alanı sınırı aranmaz.

3.2.2.2 Yapı Denetim Kuruluşlarına İzin Belgesi Verilmesi

Yapı denetim kuruluşları izin belgesi alabilmek için Bakanlığa, görev yapacağı ili belirten dilekçe ve eki aşağıdaki belgelerle birlikte müracaat ederler.

- a) Kuruluşun ödenmiş sermayesinin nama yazılı hisselerinin tamamının mimar ve mühendislere ait olduğunu ve yalnızca yapı denetimini faaliyet konusu olarak seçtiğini gösteren ticaret sicil gazetesi,
- b) Ticaret veya sanayi odasına kayıt belgesi,
- c) Şirket ortaklarının noter tasdikli imza sirküleri,
- d) Şirket ortaklarının taahhütnameleri,
- e) Kuruluşta asgari:
 - Bir denetçi mimarın,
 - Bir proje denetçisi inşaat mühendisinin,
 - Üç yapı denetçisi inşaat mühendisinin,
 - İki denetçi makine mühendisinin,
 - Bir denetçi elektrik mühendisinin, denetim sorumluluğu üstleneceğine dair taahhütnameleri, denetçi belgeleri, noter tasdikli imza beyanları, nüfus cüzdanı örnekleri ve ikametgah ilmühaberleri.

Bu belgelerden herhangi birinin gerçeğe aykırı düzenlendiğinin anlaşılması halinde düzenleyenler veya bu tür belgeleri kullananlar hakkında suç duyurusunda bulunulur ve izin belgesi verilmişse iptal edilir.

3.2.2.3 Yapı Denetim Kuruluşlarının Çalışma Usul ve Esasları

Yapı denetim kuruluşları, 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 2 nci maddesinde belirtilen görevleri eksiksiz ve mesleki ahlak kurallarına uygun olarak yerine getirmekle yükümlüdür.

Yapı denetim kuruluşları, yapı denetimi izin belgesinin noter tasdikli sureti ile Bakanlıkça onaylanmış yapıya ilişkin bilgi formunun aslını, yapı ruhsatı alınması aşamasında ilgili idareye vermek zorundadır.

Yapı denetim kuruluşları proje denetimi aşamasında:

- a) Bakanlıkça hazırlanan Mühendislik ve Mimarlık Proje Düzenleme Esasları, imar planı, ilgili idarenin imar yönetmelikleri ile diğer yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğunu,
- b) Proje müelliflerince hazırlanan, uygulama projelerinin ve hesaplarının ilgili mevzuata uygunluğunu,
- c) Bakanlıkça hazırlanarak 28/6/1993 tarihli ve 393 sayılı Genelge ile yürürlüğe konulmuş olan Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslara uygun olarak bir jeoteknik raporun olup olmadığını ve temel sisteminin bu rapora uygunluğunu,
- d) Taşıyıcı sistemin öncelikle Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile TS 500 ve yürürlükteki standart, şartname ve esaslara göre projelendirildiğini,
- e) 8/5/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği'ne uygunluğunu, kontrol eder.

Yapı denetim kuruluşu, varsa bu rapor ve projelerde tespit edilen eksiklik ve yetersizliklerin giderilmesini sağlar.

İncelenen projelerin uygun görülmesi halinde ilgili denetçi mimar ve mühendisler tarafından imzalanır. Projelerin inceleme süresi yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilir.

Yapım aşamasında:

- a) Yapının taşıyıcı sistemindeki beton, beton çelik çubuk, duvar elemanları vb. malzeme ve imalatın, standart ve şartnamelere göre Bakanlıkça izin belgesi verilen özel veya kamu kuruluşlarının laboratuvarlarında muayene ve deneylerini yaptırarak raporlarını ilgili idareye verir.
- b) Beton kalıbı ve demir teçhizatı kontrol edilerek tutanak düzenlenmeden beton dökümüne izin verilmez. Beton, yapı denetim kuruluşunun yardımcı kontrol elemanlarının gözetiminde dökülür. Beton numuneleri, döküm yerinde yardımcı kontrol elemanlarının nezaretinde deneyi yapacak laboratuvar teknik elemanlarınca alınır, alınan numuneler belirlenen laboratuvara, bu laboratuvar teknik elemanı tarafından götürülür. Beton dökümünü müteakip tutanak düzenlenir. Bu tutanakları ve deney raporlarını, düzenleme tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye verir.

- c) Yapı denetim kuruluşu, yazılı ihtarına rağmen ruhsat ve eklerine aykırı iş yapan işçi ve ustanın durumunu ilgili idareye bildirir.
- d) Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten ve denetçi mimar ve mühendisler tarafından imzalanan raporu ilgili idareye verir.
- e) Yapı kullanma izninin alınmasını müteakip, yapı denetim kuruluşu yapı denetimine ait diğer bilgi ve belgeleri ilgili idareye verir.

3.2.2.4 Teknik Personelin Denetim Yetkisi ve Yapı Denetim Kuruluşlarındaki İstihdam Esasları

Yapı denetim kuruluşlarında görev alan denetçi mimar ve mühendisler:

- a) Denetçi mimarlar: mimari projenin ve yapının bu projelere uygun yapılıp yapılmadığının denetimini yaparlar. Denetim yetkisi sınırları 360.000 m² toplam inşaat alanıdır.
- b) Proje denetçisi inşaat mühendisleri: jeoteknik raporuyla birlikte yapı statiği ve betonarme-çelik-ahşap-yığma yapı hesabı ve projelerinin denetimi ile görevlidir. Denetim yetkisi sınırları 360.000 m² toplam inşaat alanıdır.
- c) Yapı denetçisi inşaat mühendisleri: yapı denetimini yaparlar. Denetim yetkisi sınırları 120.000 m² dir.
- d) Denetçi makine mühendisleri: proje ve yapı denetimini yaparlar. Denetim yetkisi sınırları 120.000 m² dir.
- e) Denetçi elektrik mühendisleri: proje ve yapı denetimini yaparlar. Denetim yetkisi sınırları 120.000 m² dir.

Yapı denetim kuruluşlarında görev alan yardımcı kontrol elemanları:

- İnşaat mühendisi 30.000 m²,
- Teknik öğretmen, tekniker veya teknisyen 15.000 m²,
- Makine mühendisi 60.000 m²,
- Teknik öğretmen, tekniker veya teknisyen 30.000 m²,
- Elektrik mühendisi 120.000 m²,

Teknik öğretmen, tekniker veya teknisyen 60.000 m², toplam yapı inşaat alanına kadar yapıları denetleyebilirler.

Yapı denetim kuruluşunda görev alan yardımcı kontrol elemanlarının tamamının mühendis olması zorunludur. Ayrıca, gerek duyulması halinde ilaveten diğer yardımcı kontrol elemanları da görevlendirilebilir.

Yapı denetim kuruluşları: denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarının denetleme yetkisine sahip oldukları yapı inşaat alanı aşıldığı takdirde, ilave denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarını görevlendirmek ve bununla ilgili belgeleri Yapı Denetim Komisyonuna vermek zorundadır.

Yapı denetçisi inşaat mühendisi ve yardımcı kontrol elemanları, sadece bir il sınırları içerisinde görev yapabilirler. Diğer denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcılarını için bu şart aranmaz.

Yardımcı kontrol elemanları, kuruluşun görev yaptığı ilde üstleneceği denetim hizmeti için taahhütnameyi, diploma suretini, ikametgah ilmühaberini yapı denetim kuruluşuna vermek zorundadır.

Yapı denetim kuruluşlarının proje ve yapım işini denetleyecekleri yapıların ruhsatları, kuruluşu temsilen denetçi mimar veya inşaat mühendisleri tarafından imzalanır.

Yapı denetim kuruluşları ile denetçi mimar veya mühendislerinden birinin yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde, ilgili idare yapının o andaki durumunu belirleyen bir tespit tutanağını üç iş günü içinde düzenleyerek bir kopyasını Yapı Denetim Komisyonuna gönderir. Yapı denetim kuruluşu, ayrılan denetçi mimar veya mühendisin yerine 30 gün içinde yeni denetçi mimar veya mühendisi görevlendirmedeği takdirde ilgili idarece yapı tatil tutanağı düzenlenir.

Yapı denetim kuruluşundan ayrılmak isteyen denetçi mimar ve mühendisler, bu isteklerini noter kanalıyla Bakanlığa ve yapı denetim kuruluşuna bildirirler. Bu durumda, bildirim Bakanlığa tebliğ tarihinden itibaren üç ay içerisinde bir başka yapı denetim kuruluşunda görev alamazlar.

3.2.2.5 Laboratuvarların Çalışma Usul ve Esasları

Yapı malzemeleri ile ilgili ham madde ve mamul madde üzerinde ilgili standart veya teknik şartnamelere göre ölçüm, muayene ve kalibrasyon yapabilen ve diğer özelliklerini tespit edebilen yeterli alet, teçhizat ve personele sahip olan laboratuvarlar: Bakanlık Yapı İşleri Genel Müdürlüğünden izin belgesi almak zorundadır. Laboratuvar kuruluşu, şube açtığı takdirde bu şube için de ayrıca izin belgesi alınması şarttır.

Yapı malzemesi üreten veya imal eden kuruluşlar ürettikleri veya imal ettikleri malzemeleri test etmek üzere kurdukları laboratuvarlarda yapı denetimine ilişkin muayene ve deneyleri yapamazlar.

Laboratuvarlarda yapı malzemesi kalite kontrolü konusunda laboratuvar denetçi belgesine sahip en az bir inşaat veya kimya mühendisi, zemin deneyleri konusunda laboratuvar denetçi belgesine sahip en az bir inşaat veya jeoloji veya jeofizik mühendisi ile yardımcı teknik elemanlar istihdam edilir.

Deneyi yapılacak numuneler, standartlarda yazılı usullere göre laboratuvar görevlilerince alınır ve usulüne uygun teste tabi tutulur.

Laboratuvarlar, her yıl en az bir defa Bakanlıkça denetlenir ve İzin Belgeleri yenilenir.

3.2.2.6 Yapı Denetim Kuruluşlarında ve Laboratuvarlarda Görev Alacak Teknik Personelin Deneyim ve Nitelikleri

Yapı denetim kuruluşlarınca proje ve yapım işlerinin denetimi, denetçi mimar ve mühendis tarafından yürütülür.

Aşağıdaki şartları ve belgeleri sağlayan mimar ve mühendislere, Yapı Denetimi Komisyonuna başvurmaları halinde, denetçi mimar veya mühendis belgesi verilir.

- a) Diploma veya mezuniyet belgesi aslı veya noter tasdikli örneği,
- b) İlgili meslek odalarına kayıtlı olduklarına dair belge,
- c) Nüfus cüzdanı tasdikli örneği ve 2 adet fotoğraf,
- d) Cumhuriyet Savcılığında alınacak, yüz kızartıcı bir suçtan dolayı hüküm giymediğine dair adli sicil belgesi,
- e) Mesleğinde fiilen en az 12 yıl çalıştığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak belgeler,
- f) Laboratuvarlarda görev alacak denetçi mühendisler için 12 yıllık fiili meslek süresinin en az üç yılını meslek içi ihtisas alanında çalıştığına dair kurum ve kuruluşlardan alınacak belge.

Kamu çalışanı olan mimar ve mühendisler, mesleki deneyime sahip olduklarını, görev yaptıkları kurumlarından alacakları belge ile çalıştıkları mesleki ihtisas alanlarını ve çalışma süresini belirtecek şekilde belgelendirirler. Serbest veya özel kesimde çalışan mühendis ve mimarlar: mesleki deneyimlerini ve çalışma sürelerini belirten, çalıştıkları özel kuruluşlardan

aldıkları ve çalışma alanı ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları veya kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarınca onaylı belge ile belgelendirirler.

Yapı Denetim Komisyonunca verilen denetçi belgeleri 5 yıl için geçerli olup, 5 yılın sonunda yenilenmeyen denetçi belgesi hükümsüz sayılır.

Denetçi belgeleri:

- Mimarlar için "Proje ve Uygulama Denetçisi",
- Proje inceleyen inşaat mühendisleri için "Proje Denetçisi",
- İnşaat denetimi yapacak inşaat mühendisleri için "Yapı Denetçisi",
- Makine ve Elektrik mühendisleri için "Proje ve Yapı Denetçisi",
- Laboratuvarında görev yapacaklar için "Laboratuvar Denetçisi",
- Diğer mühendislik alanları için "Proje ve Uygulama Denetçisi", adıyla düzenlenir.

Denetçi belgesine sahip olan mimar ve mühendisler, Bakanlığın veya Bakanlıkça uygun görülen kurum ve kuruluşların açacakları hizmet içi eğitim programlarına katılmak zorundadırlar. Yapı Denetim Komisyonunca uygun görülen ve geçerli bulunan belgelenmiş hastalık, tabii afet vb. sebepler olmadan iki defa kursa katılmayanların denetçi belgeleri iptal edilir, sicillerine işlenmek üzere yapı denetim kuruluşuna bildirilir.

3.2.3 Yapı Denetim Komisyonunun Çalışma Usul ve Esasları

3.2.3.1 Yapı Denetim Komisyonu

Yapı Denetim Komisyonu: Bakanlıkça görevlendirilecek, konu ile ilgili en az genel müdür yardımcısı seviyesinde bir başkan ile en az şube müdürü seviyesinde dört üyeden oluşur. Asil üyelerin bulunmaması halinde, yedek üyeler görev yaparlar.

3.2.3.2 Yapı Denetim Komisyonunun Çalışma Usul ve Esasları

Yapı Denetim Komisyonu, başkanın yazılı veya sözlü çağrısı üzerine üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Çekimser oy kullanılamaz. Oyların eşit olması durumunda komisyon başkanının bulunduğu taraf çoğunluğu teşkil eder.

Yapı Denetim Komisyonu: yapı denetim kuruluşlarının faaliyetlerini denetlemek, mimar ve mühendislere denetçi belgesi vermek, yapı denetim kuruluşlarına izin belgesi düzenlemek,

denetçi mimar ve mühendislerin sicillerini tutmak ve yapı denetimi süresince taraflar arasında doğacak uyuşmazlıkları inceleyerek görüş bildirmekle görevlidir.

Kanunun uygulanmasına ilişkin doğabilecek uyuşmazlıklar, öncelikle yapının bulunduğu yerin il bayındırlık ve iskân müdürlüklerince incelenerek sonuçlandırılır. İtiraz halinde konu il bayındırlık ve iskân müdürlüklerince Yapı Denetim Komisyonuna bildirilir. Yapı Denetim Komisyonu itiraz konusunu, öncelikle taahhütname ve sözleşme olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerini dikkate alarak inceler ve sonuçlandırır.

Komisyon, gerektiğinde uyuşmazlık konularını, şikayetleri ve yapı denetim kuruluşlarının faaliyetlerini mahallinde incelemek üzere elemanlar ve heyetler görevlendirir.

Yapı denetim kuruluşlarının denetçi mimar ve mühendisleri ile yardımcı kontrol elemanlarına, kamu veya özel sektör kuruluşları ile birlikte belirleyeceği şartlara göre meslek içi eğitim ve faaliyet programları düzenler.

3.2.4 Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmeleri ve Hizmet Bedellerinin Ödenmesi Esasları

3.2.4.1 Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamına giren yapıların sahipleri, yapı ruhsatı almadan önce bir yapı denetim kuruluşu ile asgari şartları ihtiva eden bir hizmet sözleşmesi yapmak zorundadır.

Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilir. Bu sözleşmenin bir sureti taahhütname ekinde ilgili idareye verilir.

Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini hiçbir şekilde vekil tayin edemez.

Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içerisinde inşaata başlanmadığı veya başlandığı halde, başlama müddeti ile birlikte beş yıl içerisinde yapı bitirilemediği ve bu süre içerisinde ruhsat yenilenmediği takdirde 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince ruhsat hükümsüz hale gelir ve yeniden yapı ruhsatı alınması gerekir. Bu durumda yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasındaki sözleşme sona erer. Yapı sahibi önceki yapı denetim kuruluşu ile yeniden sözleşme yaparak işe devam edebileceği gibi, başka bir yapı denetim kuruluşu ile de sözleşme yaparak işe devam edebilir.

3.2.4.2 Yapı Denetimi Hesabının Tutulması

Yapı denetim kuruluşlarının hizmet bedellerinin karşılanması amacıyla, il özel idareleri ve belediyeler adına bankada yapı denetim hesabı açılır. Yapı denetimi için 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile öngörülen hizmet bedelleri, yapı sahibi tarafından bu hesaba yatırılır. Hizmet bedelleri, yapı sahibi ve ilgili idarenin onayıyla yapı denetim kuruluşuna bu hesaptan ödenir. Bu hesap başka maksatlarla kullanılamaz: 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'da belirtilen borçlar da dahil olmak üzere haczedilemez ve hesaba tedbir konulamaz.

Yapı denetim hesabı, ilgili idarelerin kendi muhasebe sistemine göre tutulur. Bu hesaplardan ödemeler, encümen kararına gerek olmadan ita amiri veya yetkilendirdiği kişinin imzasıyla yapılır.

3.2.4.3 Hizmet Bedellerinin Tespiti ve Tahsili

Yapı denetimi hizmetleri için yapı denetim kuruluşlarına ödenecek hizmet bedellerine esas oranlar, aşağıdaki cetvelde belirlenen asgari hizmet bedelleri oranlarından az olmamak şartıyla, projenin özellikleri ile yapının bulunduğu bölgenin fiziki, ekonomik ve sosyal özellikleri dikkate alınarak, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında yapılacak sözleşmede belirtilir.

Yapı denetimi hizmet bedeli, yapı yaklaşık maliyeti ile hizmet bedellerine esas oranların çarpımı ile elde edilen bedeldir. Bu bedele proje ve yapı denetimi ile her türlü muayene ve deney ücreti dahildir.

Yapı yaklaşık maliyeti, Bakanlıkça her yıl yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirlenen birim maliyetinin yapı inşaat alanı ile çarpımından bulunur.

Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar Cetveli:

Yapım Süresi Asgari Hizmet Bedeli Oranları (%)

0-6 ay için 2.57

1 yıl için 2.71

1,5 yıl için 2.85

2 yıl için 3.00

2,5 yıl için 3.30

3 yıl için 3.63

3,5 yıl için 3.99

4 yıl için 4.39

4,5 yıl için 4.83

5 yıl için 5.31

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilen yapım süresi, herhangi bir sebeple uzadığı takdirde, uzayan sürenin her altı ayı için yukarıda belirtilen hizmet oranlarına göre ilave hizmet bedeli ödenir.

Güçlendirme, değiştirme, ilave kat vb. gibi yeniden yapı ruhsatı almayı gerektiren yapım işlerinde yapı yaklaşık maliyeti, proje müellifince hazırlanan ve ilgili idarenin onayladığı keşif bedelidir.

Yapı yaklaşık maliyeti, denetim hizmeti verilen yıl fiyatları ile belirlenir. Bir sonraki yıla devreden işlerin yapı denetim hizmet bedeli, ertesi yılın (uygulama yılı) fiyatları ile değerlendirilir. Bu durumda ilgili idarece, yıl sonu itibarı ile Yönetmelik eki Örnek-10'a uygun bir seviye tespit tutanağı düzenlenir ve yapı bölümünün kısmi oranı belirlenir. Bu oran üzerinden yapı denetim kuruluşuna ödeme yapılarak yıl sonu itibarıyla hesap kesilir.

Yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında imzalanan sözleşme kapsamında 2 yılda başlanmayan ve 5 yılda bitirilemeyen işlerle, inşaatın herhangi bir aşamasında genel hükümler çerçevesinde sözleşmesi tasfiye edilmiş işlerde, seviye tespiti yukarıda açıklandığı şekilde yapılır.

Hizmet bedeli taksitleri aşağıda açıklanmıştır.

- a) 1 inci taksit: Proje inceleme ve subasmana kadar olan kısım için denetim hizmet bedelinin % 20 sidir.
- b) 2 nci taksit: Taşıyıcı sistem bölümü için denetim hizmet bedelinin % 40'ıdır.
- c) 3 üncü taksit: Çatı, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü için denetim hizmet bedelinin % 20 sidir.
- d) 4 üncü taksit: Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü için denetim hizmet bedelinin % 20 sidir. Bu bedelin ödenmesinde ilgili idare tarafından inşaatın tamamlandığına dair tutulan tutanak yeterli olacaktır.

Yapı denetimi hizmet bedelinin ödenmesine ilişkin taksitler, yapı denetimi hizmet bedelinin % 10'undan az olmamak üzere yapının ölçülebilir seviyesi esas alınarak her bir taksit, kısmi taksitlere bölünebilir.

Yapı sahibi taksidini veya kısmi taksidini peşin olarak yatırmadan, müteakip bölümün devamına ilgili idarece izin verilmez.

3.2.4.4 Hizmet Bedellerinin Ödenmesi

Yapı denetim kuruluşu, her yapı bölümü veya kısmi yapı bölümü için bu bölümlerin tamamlanmasını müteakip, hakediş raporu düzenler. Düzenlenen hakediş raporu, yapı sahibi ve ilgili idarenin yetkili birimince onaylandıktan sonra bedeli en geç yedi gün içerisinde yapı denetim kuruluşuna ödenir. Yapı denetim kuruluşu hakediş raporuna yapının bu bölümünde çalıştırdığı teknik elemanların personel bildirgesini eklemek zorundadır.

Yapı ruhsatının alınmasını müteakip, talebi halinde ilk taksit veya kısmi ilk taksit banka teminat mektubu veya devlet tahvili karşılığında yapı denetim kuruluşuna avans olarak ödenir. Bu avans ilk hakediş ten mahsup edilir ve alınan teminat idaresince iade edilir.

3.2.5 Sicillerin Tutulması ve Yapılara Sertifika Verilmesi

3.2.5.1 Sicillerin Tutulması

Yapı denetim kuruluşlarının denetçi mimar ve mühendislerinin sicil raporları: her yıl sonunda yapı ruhsatını veren ilgili idare tarafından, onaylanır ve Yapı Denetim Komisyonuna gönderilir. Yapıda görevli olup inşaat seviyesinden dolayı fiilen görevine başlamamış olan denetçi mimar ve mühendisler için bu süre içinde sicil raporu düzenlenmez.

Yapı denetim kuruluşlarının sicil raporları: denetledikleri her yapı için yapı kullanma izninin alındığı veya yapı ile ilişkisinin kesildiği tarihten itibaren 30 gün içerisinde ilgili idare tarafından onaylanır ve Yapı Denetim Komisyonuna gönderilir.

Ortalama sicil puanı 60 (altmış) puanın altında olan yapı denetim kuruluşları ile denetçi mimar ve mühendisler olumsuz sicil almış sayılırlar. Olumsuz sicillerin somut bilgi ve belgelere dayandırılması zorunludur. Olumsuz sicil alan yapı denetim kuruluşları ile denetçi mimar ve mühendisleri, Yapı Denetim Komisyonunca yıl içinde yazılı olarak uyarılır.

Son üç yılda, üç defa olumsuz sicil almış olan yapı denetim kuruluşları hakkında, Yapı Denetim Komisyonunca 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 8 inci maddesi gereğince işlem yapılır.

Üst üste iki yıl olumsuz sicil alan denetçi mimar ve mühendislerin belgeleri Yapı Denetim Komisyonunca iptal edilir, durum ilgili meslek odalarına bildirilir.

Denetçi belgelerinin geçerli olduğu süre içerisinde üç kez olumsuz sicil alan denetçi mimar ve mühendislerin belgeleri yenilenmez.

3.2.5.2 Yapılara Sertifika Verilmesi

İlgili idarelerce, yapı kullanma izninin verilmesini müteakip, hazırlanacak bir yapı sertifikası 15 gün içerisinde düzenlenerek, yapının görünür bir yerine asılır.

Bu sertifikanın cinsi, malzemesi, ölçüleri vb. gibi özellikleri yapının büyüklüğü, önemi vb. hususlar dikkate alınarak ilgili idarelerce belirlenir.

Sertifikanın kağıt üzerine yazılmış ve onaylanmış bir kopyası yapının dosyasında saklanır.*

* Yapı Denetimi Mevzuatı, Şeçkin Yayıncılık, Eylül 2001, Ankara.

4. YAPI DENETİMİ UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN TEMEL SORUNLAR

Yeni yapılar, artık hiçbir gerekçe, elde olmayan nedene sığınılmayacak kadar kesin bir biçimde depreme dayanıklı yapılmalıdır.*

4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanununun Resmi Gazetede yayımlandığı 13 Temmuz 2001 tarihinden bugüne kadar sürmekte olan Yapı Denetim Sisteminin aradan 7 yıl geçmesine rağmen henüz düzene girmemesi, can ve mal güvenliğinin korunması, çağdaş norm ve standartlarda yapı imalatlarının gerçekleşmesi yönünde hizmet veren bir sektör için düşündürücü ve kaygı vericidir.

Yapı Denetim Sisteminin yeniden ele alınması, yetersiz kanun ve yönetmeliklerin düzeltilmesi ve en kısa bir sürede Yapı Denetim firmalarının saygın bir konuma gelmesi sağlanmalıdır.

Bu bölümde 4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ve Yönetmelik uygulamalarında yaşanan aksaklıklar, yapı denetim kuruluşlarının işleyiş sisteminden kaynaklanan sorunlar ve ilgili idarelerin (Belediyeler) uygulamalarından kaynaklanan sorunlar irdelenip, çözüm yöntemleri araştırılmıştır.

4.1 4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ve Yönetmelik Uygulamaları ile İlgili Karşılaşılan Sorunlar

4.1.1 İlgili bakanlığın yayınladığı yapı denetim hizmet bedelleri hesabında kullanılan yapı sınıfları arasındaki fiyat farklarının yüksek oluşu,

4.1.2 Yapı denetimi hizmet sözleşmesi ile ruhsat onaylanması arasındaki geçen sürenin çok uzaması,

4.1.3 Yönetmelik gereği yapı denetime bağlı çalışan mühendis ölümleri ve yapıya ait malzeme deney rapor tutanaklarının ilgili idareye 3 iş gününde ulaştırılması gerekliliği,

4.1.4 Yönetmeliğin 6.maddesinde belirtilen “yapı denetim kuruluşunun yazılı ihtarına karşılık ruhsat ve eklerine aykırı iş yapan işçi ve ustanın durumunu ilgili idareye bildirir” ibaresi,

4.1.5 Yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatılma cezaları,

4.1.6 Yapı denetim hizmeti alan müteahhitlerle, yapı denetim firmaları arasında yapı denetim hizmet bedellerinin ödenmesi noktasında sürekli sorunların yaşanması,

* Kubilay, S., (2006), “Yapı Denetimi Tıkandı mı?”, İMO İstanbul Bülteni, Sayı:86, Eylül-Ekim 2006, İstanbul.

4.1.7 Yapı denetimi kanunu sadece 19 pilot ilde geçerli olması,

4.1.8 Yapı denetim komisyonu sadece Ankara da bulunması,

4.1.9 Yapı denetim kuruluşunun deneticileri için 12 yıl fiilen mesleki alanda çalışmış olması kriter olarak sunulurken, müteahhidin ve ilgili idarelerin teknik kadrolarında bu şekilde bir bilgi ve birikim aranılmaması,

4.1.10 İnşaatlardan sorumlu bir şantiye şefinin bulunma zorunluluğunun olmaması,

4.1.11 Yapı tatil yetkisinin sadece belediyelerde bulunması,

4.1.12 Yapı denetimini gerçekleştiren deneticilerin yaş durumu.

4.2 Yapı Denetim Kuruluşlarının İşleyiş Sisteminden Kaynaklanan Sorunlar

4.2.1 Yapı denetim kuruluşlarının kendi aralarında iş almak maksadı ile mal sahipleri veya müteahhitlerle beraber yapı hizmet bedellerinin hesabında karşılıklı anlaşmaya giderek etik olmayan ıskontolar yapılması,

4.2.2 Yapı denetim kuruluşları maddi kaygılarla, Yapı denetimini üstlendiği inşaatlara ait bünyesinde çalıştırdığı bazı denetici mühendis ve mimarların sadece diploma ve denetici belgelerini kullanmaları ve imza karşılığı çalıştırılmaları,

4.2.3 Yapı denetim kuruluşlarının bir çoğunda kalite yönetim sisteminin oluşturulamaması,

4.2.4 Projelerin ve yapıların denetlenmesinde standartların oluşturulmaması ve ortak denetim föylerinin hazırlanmaması.

4.3 İlgili İdarelerin (Belediyeler) Uygulamalarından Kaynaklanan Sorunlar

4.3.1 Yapı denetim hizmet bedellerinin kısmı taksitler halinde ödenmesi hususunda mal sahipleri ile yapı denetim şirketleri arasında yapılan kısmı taksitlendirme sözleşmesinin istenilmesi,

4.3.2 İlgili idareler ruhsat ve diğer hakediş için yapı denetim kuruluşlarından talep ettikleri evraklarda farklılıkların olması,

4.3.3 Yapı denetim sözleşmesindeki toplam inşaat kat sayısının uygulamadaki farklılıkları,

4.3.4 Yapı denetimi kuruluşlarının hazırladıkları hakedişler ilgili idarelerde uzun süre bekletilmesi,

4.3.5 Bazı idareler tarafından, Yapı denetim kuruluşlarından her sene etik olmayan kayıt ücreti alınması,

4.3.6 Bazı idareler tarafından, Yapı denetim kuruluşlarının hazırladıkları hakediş taleplerinin belirli bir yüzdelerini kendileri için bağış adı altında kesintiler yapmaları,

4.3.7 Bazı idarelerde yetişmiş teknik eleman sıkıntısının ve sistem düzensizliğinin varolması,

4.3.8 İlgili idarelerin yapıya ait ruhsat bilgilerini ilgili bakanlığa göndermesinde aksamaların yaşanması.

4.4 4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ve Yönetmelik Uygulamaları, Yapı Denetim Kuruluşlarının İşleyiş Sistemi ve İlgili İdarelerin (Belediyeler) Uygulamalarından Kaynaklanan Sorunların Açıklanması ve Giderilebilme Önerileri

a) 4.1.1’de bahsedildiği gibi, Yapı denetiminin yapılacağı yapının yapı denetim hizmet bedeli hesabında, bayındırlık bakanlığının yayınladığı yapı sınıflarına göre birim maliyetleri çıkarılmaktadır. Bu durumda maliyeti en yüksek yapı sınıfı ile maliyeti en düşük yapı sınıfında bulunan bir yapının yapı denetim ücret farkı çok fazla olmaktadır. Bu sorun karşısında, ilgili bakanlığın yayınladığı yapı denetim hizmet bedellerinin yapı sınıflarına göre arasındaki fiyat farklarının asgariye düşürülmesi amacıyla yapı sınıflarının yerine ayrıca bir yapı denetim sınıfları oluşturulması fayda sağlayacaktır.

b) 4.1.2’de bahsedildiği gibi, Yapı denetim kanununda yapı denetim hizmet sözleşmesi tarihi; sözleşme başlangıç süresi olarak görülmekte, ancak yapı ruhsat onayı alındıktan sonra gerekli işlemlere başlanılmaktadır. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi ile ruhsat onaylanması arasındaki geçen süre çok uzamakta, Yapı denetim kuruluşları personellerini istihdam etme durumunda kalmakta ve hiçbir maddi bedel elde etmeden ciddi masraflar yapmak durumunda kalmaktadırlar. Yapıya ait ruhsat onayı alındıktan sonra yapı denetim firma sorumluluğuna geçirilmesi daha sağlıklı bir tutum olacaktır.

c) 4.1.3’te bahsedilen, Yönetmelik gereği yapı denetime bağlı çalışan mühendis ölümleri ve yapıya ait malzeme deney rapor tutanaklarının ilgili idareye 3 iş gününde ulaştırılması gerekliliği, yapı denetimleri süre bakımından zorlamakta ve evrak yönünden sorunların yaşanmasına neden olmaktadır. Ölümlerin en azından haber alınma süresini de düşünerek 7 iş gününe çıkarılması, yapıya ait deney rapor tutanaklarının da ilgili hakediş ekinde sunulması daha uygun olacaktır.

d) 4.1.4'te sözü edilen Yönetmeliğin 6.maddesinde belirtilen “yapı denetim kuruluşunun yazılı ihtarına karşılık ruhsat ve eklerine aykırı iş yapan işçi ve ustanın durumunu ilgili idareye bildirir” ibaresinin yerine, işçi ve ustayı değil, bu konuda müteahhit veya yapının şantiye şefinin muhatap alınması sağlanmalıdır.

e) 4.1.5'te bahsettiğimiz gibi, yasada belirtilen yapı denetim kuruluşlarına verilen cezalar genelde geçici olarak kapatılma cezalarıdır. Bu da geçici olarak kapatılan yapı denetim firmalarına; üzerinde bulundurdıkları tüm işler için yoğun bir evrak süreci yükü getirmekte; hem ilgili idarede hem de yapı denetim firmalarında karmaşaya sebep olmaktadır. Ayrıca denetim hizmetinde bulunan firmanın kapanmasından dolayı bu firmaların denetimine tabi inşaatlarda, yeni bir yapı denetim firması ile anlaşma yapılmasına kadar imalatlar durdurulmakta ve mal sahipleri mağdur olmaktadır. Bu sebeplerden ötürü yapı denetim cezalarının, kapatılmaktan ziyade, para cezasına dönüştürülmesi daha uygun olacaktır.

f) 4.1.6'da bahsedilen yapı denetim hizmeti alan müteahhitlerle yapı denetim firmaları arasında yapı denetim hizmet bedeli ödenmesi noktasında sürekli bir sorun yaşanmaktadır. Yapı denetim hizmet bedel ödemelerinin sigorta kapsamına alınması fayda sağlayacaktır.*

g) 4.1.7'de bahsedildiği gibi, Yapı denetimi kanunu sadece 19 pilot ilde geçerlidir. Ülkemizin bir deprem ülkesi olduğunu düşünürsek, Yapı Denetim Kanunu ve ilgili yönetmeliklerin kapsamı, 81 ilimizin bütününe içine alacak şekilde genişletilmelidir.

h) 4.1.8'de bahsedildiği üzere, Yapı denetim komisyonu sadece Ankara'da bulunmaktadır. Dolayısıyla tüm yapı denetim sistemini tek merkezden yönetmek iş ve bürokrasi yoğunluğuna yol açmakta ve aksamalara neden olmaktadır. Bu sebeplerden ötürü her ilde bir yapı denetimi komisyonunun oluşturulması fayda sağlayacaktır.

i) 4.1.9'da bahsettiğimiz gibi, yapı denetim kuruluşunun deneticileri için 12 yıl fiilen mesleki alanda çalışmış olması kriter olarak sunulurken, müteahhidin ve ilgili idarelerin teknik kadrolarında bu şekilde bir bilgi ve birikim aranılmamaktadır. Kalitenin tüm sistem içinde gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır. Proje hazırlayanından iskan ruhsatını onaylayana kadar bu kalite aranmalıdır.

j) 4.1.10'da bahsedildiği gibi, şantiye şefi, yapı üretim sürecinin önemli unsurlarından biridir. Yapı alanı 2000m² nin üzerindeki bütün yapılarda şantiye şefi istihdamı zorunlu hale getirilmelidir.*

* İrcan, N., (2007).Yapı Denetimi Uygulamaları, Sorunlar ve Çözüm Önerileri Paneli, 6 Mart 2007, İstanbul.

* Mimarlar Odası İzmir Şubesi, “Yapı Denetimi Kanunu Uygulamalarında Karşılaşılan Temel Sorunlar ve Kanunda Saptanan Başlıca Aksaklıklar Raporu”, Haziran 2003, İzmir.

k) 4.1.11’de bahsettiğimiz gibi, yetki ve sorumluluk beraberdir. Bu sebeple, yapı tatil yetkisinin belediyelerden alınıp yapı denetim kuruluşlarına verilmelidir.

l) 4.1.12’de bahsettiğimiz gibi, 65 yaş üzeri denetici konumundaki teknik elemanlar, inşaatları yaşları gereği tam anlamıyla kontrol edememektedirler. Bu sebepten ötürü, yapı denetim işini fiilen gerçekleştiren denetici konumundaki mühendis ve mimarlara yasal olarak 65 yaş sınırının getirilmesi denetimin sağlıklı yapılması açısından fayda sağlayacaktır.

m) 4.2.1’de bahsedildiği üzere, yapı denetim kuruluşlarının, kendi aralarında iş almak için mal sahipleri veya müteahhitlerle beraber, yapı hizmet bedellerinin hesabında karşılıklı anlaşarak etik olmayan iskontolar yapmaları, yapı denetimleri arasında haksız rekabet oluşturmaktadır. Mal sahibinin veya müteahhidin yapı denetim kuruluşunu seçmesi, ileriki aşamalarda teknik tavizlerin verilmesine yol açabilmektedir. Mal sahibi veya müteahhit adeta kendilerine teknik yönden taviz verecek olan yapı denetim kuruluşunu seçme yoluna gidebilmektedirler. Mal sahibi veya müteahhidin istediği iskonto ve teknik tavizlerin önlenmesi için, yapı denetim kuruluşlarına gelecek işlerin bir havuz sistemi içinde dağıtılması gerekmektedir. **

n) 4.2.2’de bahsedildiği gibi, yapı denetim kuruluşları maddi kaygılarla, yapı denetimini üstlendiği inşaatlara ait bünyesinde çalıştırdığı bazı denetici mühendis ve mimarların sadece diploma ve denetici belgelerini kullandıkları ve imza karşılığı çalıştırdıkları yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilmiştir. Dolayısı ile fiili olarak yeterince incelenmeyen yapılarda ciddi sorunlar meydana gelebilmektedir. Bu sebepten ötürü, yapı denetim firmalarınca bünyesinde çalıştıracakları denetim elemanlarının fiili çalışmalarını sağlayacak yasal yaptırımların ağırlaştırılması ve takibi gerekmektedir.

o) 4.2.3’te bahsettiğimiz gibi, yapı denetim kuruluşlarının bir çoğunda kalite yönetim sisteminin oluşturulmadığı görülmektedir. Dolayısıyla sistem içersinde işlerin sağlıklı bir şekilde yönetilmesi mümkün olamamaktadır. Bu nedenle, yapı denetim firmalarınca profesyonel yönetim uzmanlarından alacakları danışmanlık hizmetleri sorunun çözümü noktasında fayda sağlayacaktır.

p) 4.2.4’te bahsedildiği gibi, projelerin ve yapıların denetlenmesinde standartların oluşturulması ve ortak denetim föylerinin hazırlanması sağlanmalıdır. *

** Ülgen, İ., (2007), “Yapı Denetimi Uygulamaları, Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, Yapı Denetim Paneli, 6 Mart 2007, İstanbul.

* Yapı Denetim Kuruluşları Birliği, Yapı Denetim Kuruluşları Birliği Antalya Şubesi Yayın Organı, Mart/2007, Antalya.

- r) 4.3.1’de bahsedildiği gibi, Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinin 5. maddesinde, yönetmeliğin 14. ve 15. maddelerinde hakediş bedelleri taksitler ve kısmi taksitler halinde ödenebileceği belirtilirken bazı idareler kısmi taksit için mal sahibi ile yapı denetim kuruluşları arasında ek protokol istemektedirler. Bu konuda belediyelerdeki ilgili elemanlara, yapı denetim mevzuatı hakkında eğitim verilmeli ve katılım zorunlu hale getirilmelidir. **
- s) 4.3.2’de bahsettiğimiz gibi, ilgili idareler ruhsat ve diğer hakedişler için yapı denetim kuruluşlarından talep ettikleri evraklarda farklılıklar olduğu tespit edilmiştir. Evrak birlikteliliğinin sağlanması zaman açısından da olumlu bir gelişmeyi sağlayacaktır.
- t) 4.3.3’te bahsedildiği gibi, yapı denetim sözleşmesinde, bina kat sayısında bodrum kat hariç ibaresi kullanılırken, bazı belediyeler bodrum kat dahil yapı izleme formu girişi istemektedirler. Bu duruma en kısa sürede bir standart getirilmesi uygun olacaktır.
- u) 4.3.4’te bahsedildiği gibi, yapı denetimi kuruluşlarının hazırladıkları hakedişler, ilgili idarelerde uzun süre beklemekte ve bu durum yapı denetim kuruluşlarının maddi açıdan mağdur olmasına neden olmaktadır. İlgili Bakanlığın kuracağı internet sistem ağı ile hakedişlerin ilgili idarelerce zamanında onaylanmaları takip edilmelidir.
- v) 4.3.5’te ve 4.3.6’da bahsedildiği üzere, bazı idareler, yapı denetim kuruluşlarından her sene etik olmayan kayıt ücreti alınmakta ve yapı denetim kuruluşlarının hazırladıkları hakediş taleplerinin belirli bir yüzdelerini, kendileri için bağış adı altında kestikleri, yapılan araştırmalar sonucu tespit edilmiştir. Bu konuda gerekli yasal yaptırımların en ağır şekilde uygulanması ve takibi sağlanmalıdır.
- y) 4.3.7’de bahsedildiği üzere, bazı idarelerde yetişmiş teknik eleman sıkıntısının çekildiği tespit edilmiştir. Bu da işlerin sağlıklı bir biçimde yürütülmesini engellemekte ve işlerde aksamalara neden olmaktadır. İlgili idarelerdeki teknik personellerin meslek içi eğitimlerinin zorunlu hale getirilmesi sorunu çözme yolunda ilk adım olarak görülebilir. Bazı idarelerde yetersiz eleman ve sistem düzensizliği sebebiyle, yapı denetim kuruluşlarının teslim etmiş olduğu bazı evrakların kaybedildiği ve dosyaların tekrar tekrar hazırlandıkları görülmektedir. Bu sorunlar karşısında gerekli eleman istihdamının sağlanarak, meslek içi eğitimler zorunlu hale getirilmelidir.
- z) 4.3.8’de bahsettiğimiz gibi, ilgili idarelerin yapıya ait ruhsat bilgilerini ilgili bakanlığa göndermesinde aksamalar yaşanmakta, bu arada geçen zaman yapı denetim kuruluşları açısından olumsuzluklara neden olmaktadır. Zira ilgili bakanlıktan yapıya ait ruhsat onayı

** Argıt, A.İ., (2006), Yapı Denetim Paneli, “Yapı Denetim Uygulamasında Yaşanan Sorunlar”, 23 Kasım 2006, İstanbul.

ıkmayana kadar yapıya başlanılmamakta, fakat yapı denetim sorumlulukları devam etmektedir. Zaman açısından müteahhit, maddi açıdan da yapı denetim kuruluşları mağdur bırakılmaktadır. İlgili idarelerin ilgili bakanlığa ruhsat bilgilerini internet aracılığı ile göndermesinin zaman açısından fayda sağlayabileceği düşünülmektedir.

5. İSTANBULDA FAALİYET GÖSTEREN YAPI DENETİM ŞİRKETLERİNİN UYGULAMAYA YÖNELİK KARŞILAŞTIKLARI SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİNE İLİŞKİN ANKET ÇALIŞMASI

Yapılan bu tez çalışmasında, Yapı denetim şirketlerinin uygulamaya yönelik karşılaştıkları sorunlar ve çözüm yöntemleri konusu üzerine yapılan çalışmaların incelenerek değerlendirmeler sunulmasıyla beraber, İstanbul'da faaliyet gösteren yapı denetim şirketlerinin yapı denetimi ile ilgili uygulamaya yönelik karşılaştıkları sorunlara bakış açısının irdelenmesi de hedeflendiğinden, İstanbul'da faaliyet gösteren yapı denetim derneğine üye kuruluşların konu hakkındaki görüşlerinin alınması için anket çalışması yapılmıştır.

5.1 Anket Çalışmasının Amacı

Anket çalışmasında, İstanbul da faaliyet gösteren Yapı Denetim firmalarının uygulamaya yönelik karşılaştıkları sorunlar ve çözüm yöntemleri konusundaki genel yaklaşımlarının ortaya konulması ve uygulanan araştırma çalışması sonucunda ortaya çıkacak sonuçlar ışığında, Yapı denetim firmalarının ortak sorunları ve çözüm yöntemlerine ilişkin konulu tez çalışmasına katkıda bulunması amaçlanmıştır.

5.2 Anket Çalışmasının Önemi

Yeryüzü en aktif deprem kuşaklarından birinin içersinde bulunan, topraklarının %96 sı deprem tehlikesine sahip olan ve nüfusunun %98 i bu bölgelerde yaşayan ülkemizde, olası afetlerde can ve mal güvenliğinin korunması için tedbir almak, kaynak israfı ile plansız kalitesiz ve kontrolsüz yapılaşmayı önlemek, çağdaş norm ve standartlarda yapı üretimi sağlamak, Mühendislik ve Mimarlık kalitesini yükseltmek amacı ile kurulan Yapı denetim şirketlerine yönelik uygulamalarda karşılaşılan sorunları ve çözüm yöntemlerini araştırarak, bu konuda yapılan tüm çalışmalara ve Yapı denetimi kanun tasarısı önerilerine ışık tutmaktır.

5.3 Anket Çalışmasının Kapsamı

Anket çalışması İstanbul da faaliyet gösteren Yapı Denetim şirketlerinin uygulama safhalarında karşılaştıkları sorunlar ve çözüm yöntemlerini kapsamaktadır. Araştırma çalışmasının coğrafi alanı İstanbul da bulunan Yapı denetim kuruluşlarıdır.

Araştırma kapsamında öncelikli olarak, Bayındırlık Bakanlığı'nın resmi internet sayfasının "İstanbul'da faaliyet gösteren Yapı Denetim Kuruluşları" listesinde yer alan 271 adet firma belirlenmiştir. Ancak tez çalışması için yapılacak olan araştırma İstanbul da faaliyet gösteren yapı denetim firmalarının sayıca fazla oluşu nedeniyle, İstanbul Yapı denetim Kuruluşları

Birliğine üye olan yapı denetim kuruluşları olmasına karar verilmiştir. Bu şartlar altında, İstanbul Yapı Denetim Kuruluşları Birliği'ne üye kuruluş sayısının 60 olduğu görülmüştür.

5.4 Anket Çalışmasının Yöntemi

Kullanılan anket formu araştırmacı ve danışman öğretim görevlisi tarafından hazırlanmıştır. Araştırma uygulamaları esas olarak araştırmacı tarafından yüz yüze gerçekleştirilmiştir. Sorular açık, net ve mümkün olan en çok bilgiyi sağlayacak biçimde seçilmesine özen gösterilmiştir. Diğer bir husus, mümkün olduğunca özel bilgi içeren sorulardan kaçınılmıştır. Anket hazırlandıktan sonra Yapı denetim firmasında çalışan 3 kişi üzerinde deneme çalışması yapılmıştır.

Belirlenen kriterlere göre yapı denetim kuruluşlarına faks, e-mail ve telefon yoluyla ulaşılmış, bu firmalardan bir kısmıyla yüz yüze görüşmek için randevu alınmış (MEGA, BAYINDIR, PARK,...), bir kısmına değerlendirilmek üzere anket bırakılmış ve daha sonra alınmıştır (UYUM, ÇINAR,...). Ancak 39 firmaya ulaşılmasına rağmen cevap alınamamıştır.

Araştırmanın hedef kitlesi: uygulama yapılan firmaların yapı denetiminde karşılaşılan sorunlar konusunda yeterli bilgiye sahip yönetici ve teknik elemanlardır. Bahsi geçen yönetici ve teknik elemanların konu hakkında tam bilgiye sahip oldukları kabul edilmiştir.

Yüz yüze uygulama yapılan katılımcılarla, eleştiriler karşılıklı olarak tartışılmış ayrıca katılımcı tarafından belirtilen ek bilgiler anket dahilinde değerlendirilmek üzere araştırmacı tarafından not alınmıştır.

5.5 Anket Çalışmasının Değerlendirilmesi

Anket çalışması 11 sorudan oluşmaktadır. Çalışma kapsamında katılımcılara: “1-2-3,..”şeklinde sıralama, “Kuvvetle katılıyorum, Katılıyorum, Fikrim yok, Katılmıyorum, Kuvvetle katılmıyorum” şeklinde direk düşünceyi saptayıcı, birkaç seçenek arasından tek bir seçeneğin seçilebileceği ve “evet-hayır” şeklinde kesin cevap almaya yönelik sorular yöneltilmiştir.

Anket uygulamasının ardından katılımcılar tarafından verilen cevaplar, bilgisayar ortamında değerlendirmeye alınmıştır. “2”, “5”, “7”, “9”, “10”, “11” numaralı soruların dışında kalan tüm sorular için değerlendirme, yüzde dağılım üzerinden yapılmıştır. Numaraları verilerek belirtilen sorularda ise, katılımcılara en önem verdikleri şıkları değerlendirmeleri istendiğinden, bu soruların değerlendirilmesinde: önem sırası ve toplam tercih edilme değerlendirmeleri kullanılmıştır. “3” Numaralı soruda ise katılımcı dağılımı görülmektedir.

Soruların değerlendirilmesinde öncelikle bilgisayar ortamında saptanan her bir şık için önem sırası yoğunluğu dikkate alınmıştır.

Değerlendirme bölümünde öncelikle verilen cevaplar doğrultusunda oluşan tablolar, ardından ortaya çıkan sonuca yönelik yorumlar yapılmıştır. Ancak değerlendirmelerde ankete verilen cevapların dışında, uygulayıcının görüşme sırasında katılımcıların anket dışı belirtmiş oldukları önemli noktalarda dikkate alınmıştır.

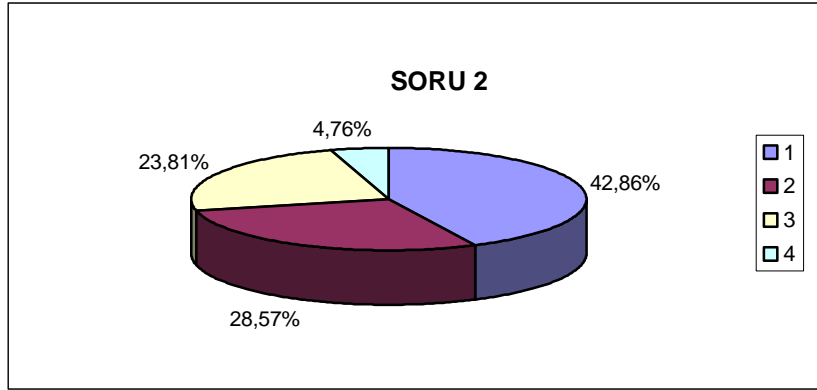
5.5.1 Anket Soru No:1

Anketin ilk sorusunda katılımcılardan, çalıştıkları işletmenin adı sorulmuş, işletme adının belirtilmesi ise isteğe bağlı tutulmuştur.

5.5.2 Anket Soru No: 2

Anketin 2. sorusunda, anketi cevaplayanların firmadaki görevleri sorulmuştur. Cevap kısmına da seçenek olarak:

1. Üst yönetim kademesi
 2. Denetçi Mimar- Mühendis
 3. Yardımcı Kontrol Elemanı
 4. Tekniker
- şıkları verilmiştir.



Şekil 5.1 Anketin 2. sorusunda katılımcı unvanı grafiği

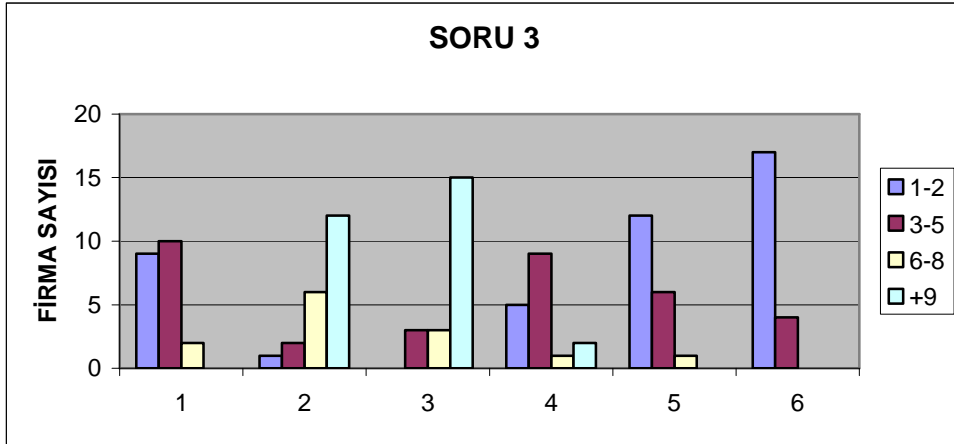
Grafikten de anlaşılacağı gibi katılımcıların katılma oranına göre sırası ile %42.86 sının Üst yönetim kademesi, %28.57 sinin Denetçi Mimar-Mühendis, %23.81 nin Yardımcı kontrol elemanı, %4.76 sının ise Tekniker oldukları belirlenmiştir.

5.5.3 Anket Soru No: 3

Uygulamanın 3. sorusunda katılımcılara firmalarında çalışan personel sayıları sorulmuş, seçenek olarak da:

	1-2	3-5	6-8	9+
1. Üst yönetim kademesi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Denetçi Mimar- Mühendis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Yardımcı Kontrol Elemanı	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Tekniker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. İdari-Mali eleman	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Hizmetli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

şıkları verilmiştir.

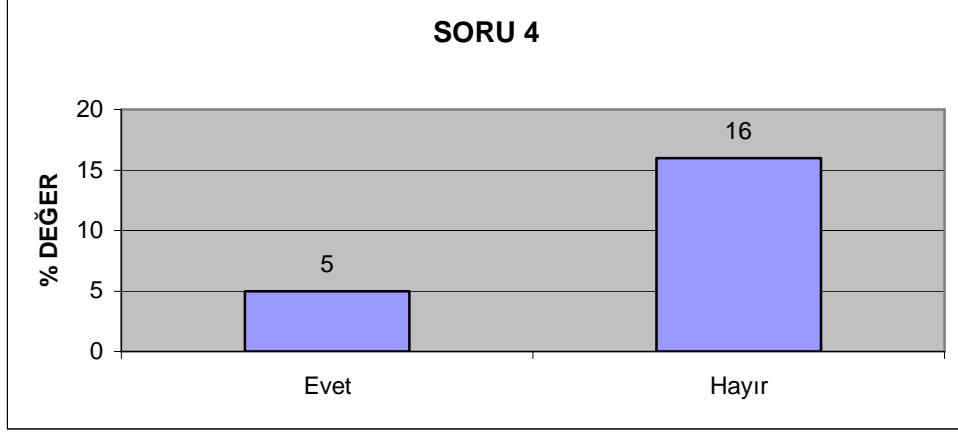


Şekil 5.2 Anketin 3. sorusunda personel sayısı grafiği

Şekil 5.2' de görülebileceği gibi katılımcı firmalarda çalışan kişilerin verdikleri hizmete göre sayıları görülmektedir.

5.5.4 Anket Soru No: 4

Anketin 4. sorusunda, katılımcılara denetim faaliyetleri boyunca, geçici durdurma veya kapanma cezası alıp almadıkları sorulmuştur. Bu sorunun cevap seçenekleri “evet” ve “hayır” dan oluşan iki şıktan oluşmaktadır.

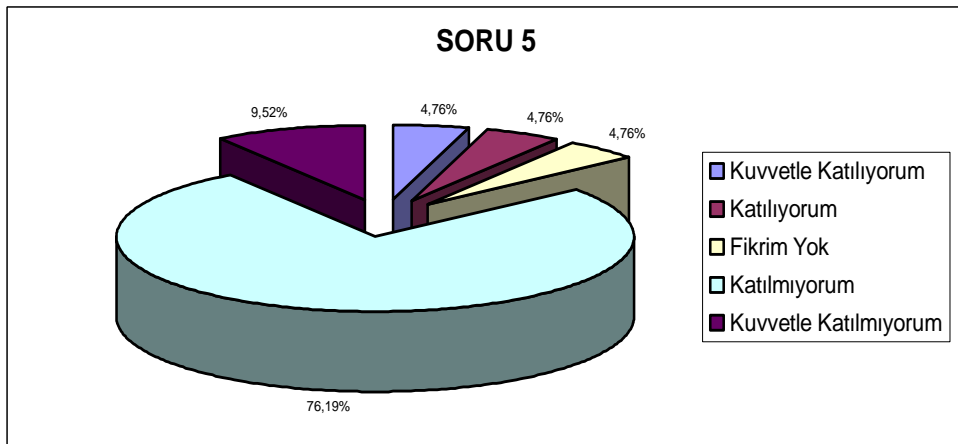


Şekil 5.3 Anketin 4. sorusunda tercih edilme grafiği

Cevaplardan çıkardığımız sonuçlar doğrultusunda 5 firmanın geçici durdurma veya kapanma cezası aldıkları, 16 firmanın ise herhangi bir geçici durdurma veya kapanma cezası almadıkları sonucuna ulaşılmaktadır. Katılımcılardan alınan bilgiler ışığında geçici durdurma veya kapanma cezası alan firmaların büyük bir çoğunlukla yapılarıdaki mimari kısımlarının projesine aykırı yapılmaları neticesinde yasal olarak işlem gördükleri belirlenmiştir.

5.5.5 Anket Soru No: 5

Anketin 5. sorusu olarak firma elemanlarına: Şu anda yürürlükte bulunan yapı denetim kanun ve yönetmelikleriyle, yapı denetiminin sağlıklı bir şekilde yapıldığı tezine katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Cevap kısmına da seçenek olarak: “kuvvetle katılıyorum”, “katılıyorum”, “fikrim yok”, “katılmıyorum”, “kuvvetle katılmıyorum” gibi cevaplayanın düşüncesini en uygun şekilde yansıtabilecek şıklar sunulmuştur.



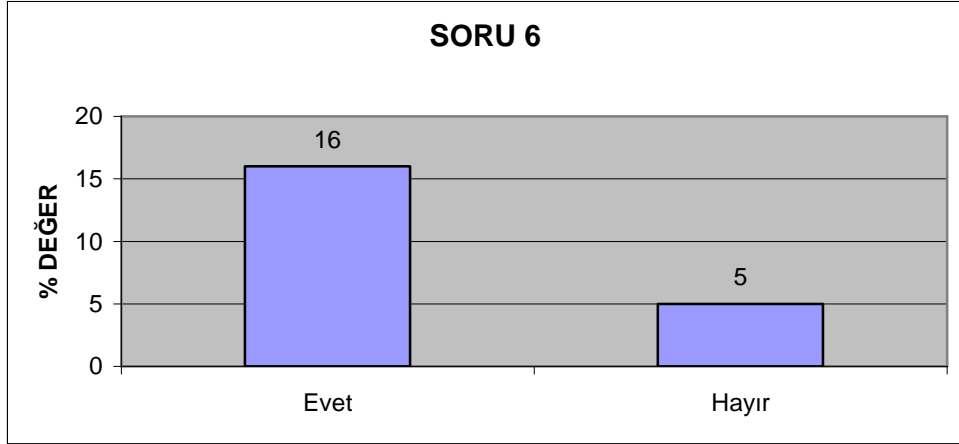
Şekil 5.4 Anketin 5. sorusunda tercih edilme grafiği

Yapılan değerlendirme sonucunda: anketi cevaplayanların yarısından fazlasının (%85.71) görüşü, şu anda yürürlükte bulunan yapı denetim kanun ve yönetmelikleriyle, yapı denetiminin sağlıklı bir şekilde yürütülemediği yönündedir. İstatistiki % değerler dikkate alındığında %9.52'lik bir kesim de şu anda yürürlükte bulunan yapı denetim kanun ve yönetmelikleriyle, yapı denetiminin sağlıklı bir şekilde yürütülmekte olduğunu savunmaktadır.

Yüzdeler dikkate alındığında: şu anda yürürlükte bulunan yapı denetim kanun ve yönetmelikleriyle, sağlıklı bir yapı denetim sisteminin yürütülemediği sonucuna varmaktayız. Depremle ilgili geleceğe daha güvenle bakma noktasında yapı denetim sistemini işler hale getirmek ve ilgili yasayı bu çerçevede ele almak zorundayız.

5.5.6 Anket Soru No:6

Anketin 6. sorusunda katılımcılara, yapı denetim şirketlerinin işleyiş sistemleri içerisinde ihmal ettikleri hususların var olup olmadıkları sorulmuştur. Bu sorunun cevap seçenekleri “evet” ve “hayır” dan oluşan iki şıktan oluşmaktadır.



Şekil 5.5 Anketin 6. sorusunda tercih edilme grafiği

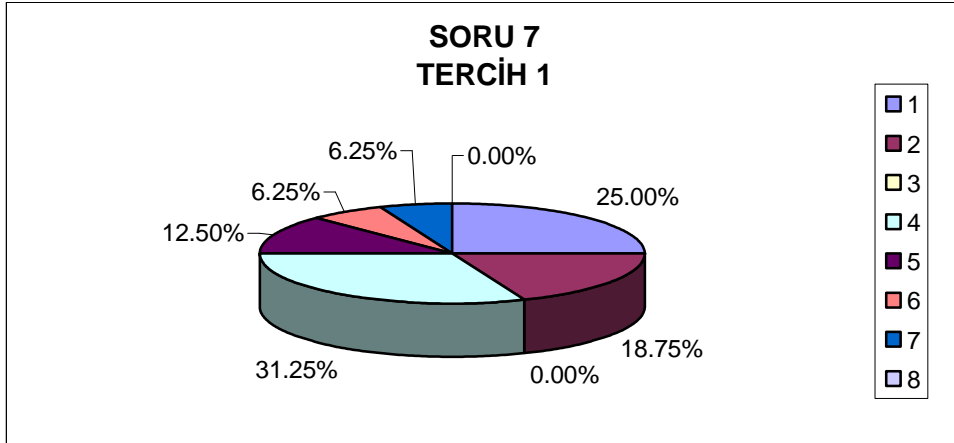
Cevaplardan çıkardığımız sonuçlar doğrultusunda ankete katılan 16 firma yetkililerinin yapı denetim şirketlerinin işleyiş sistemleri içerisinde ihmal ettikleri hususların var olduğunu, 5 firma ise yapı denetim şirketlerinin işleyiş sistemleri içerisinde ihmal ettikleri hususların var olmadığını belirtmişlerdir. Bu da göstermiştir ki: yapı denetim firmalarının kendi işleyiş sistemleri içerisinde ihmal ettikleri hususların var olduğu ve yapı denetim firmalarının daha disiplinli ve ciddi bir şekilde işlerini yürütmeleri gerektiği sonucunu ortaya çıkarmaktadır.

5.5.7 Anket Soru No: 7

Anketin 7. sorusu olarak katılımcılara, 6. soruda yanıtınız evet ise, aşağıda sıralanan hangi hususların ihmal edildiğine inandıklarını önem sırasına göre (1,2,3) sıralayınız şeklinde soru yöneltilmiştir. Seçenek olarak da:

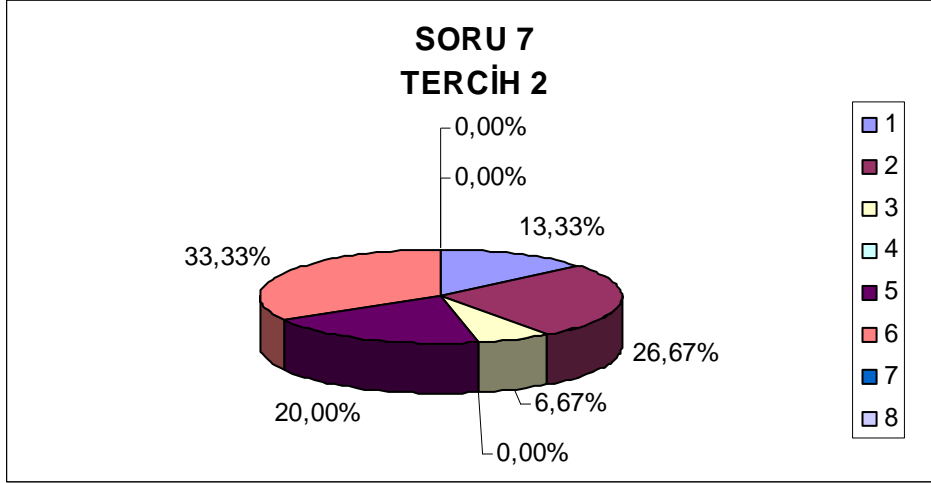
1. Yapıya ait projelerin tam olarak incelenmemesi,
2. İnşaat kontrollerinin tam olarak yapılmaması,
3. Ofisin ve kullanılan araç-gereçlerin yapı denetimi ihtiyacını yeterince karşılamaması,
4. Yapı denetimlerindeki yönetim ve organizasyon yetersizliği,
5. Yapı denetimini gerçekleştiren mühendis ve mimarlara verilen ücretlerin yetersizliği,
6. Yapı denetimi için denetici mühendis ve mimarların sadece diplomalarından faydalanılmaları,
7. Yapı denetimini fiilen yapmakta olan teknik personelin sayıca yetersizliği,
8. Diğer

seçenekleri verilmiştir.



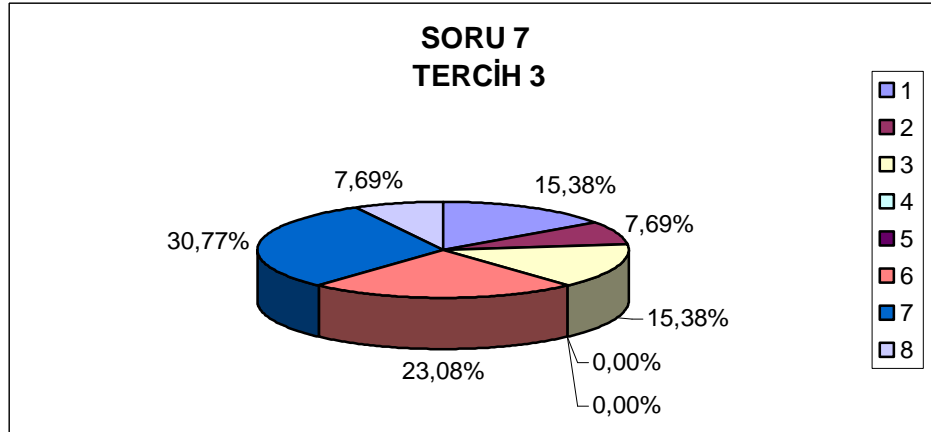
Şekil 5.6 Anketin 7. sorusunda 1.tercih edilme grafiği

Şekil 5.6'da görülebileceği gibi %31.25 oranında tercih edilen 4. seçenek olan “yapı denetimlerindeki yönetim ve organizasyon yetersizliği” katılımcılar tarafından en fazla ihmal edildiğine inandıkları husus olarak belirtilmiştir.



Şekil 5.7 Anketin 7. sorusunda 2. tercih edilme grafiği

Katılımcılar 2. en fazla yapı denetim şirketlerinin işleyiş sistemi içerisinde ihmal ettikleri husus olarak da “yapı denetimi için denetici mühendis ve mimarların sadece diplomalarından faydalanılmaları” belirtmişlerdir.



Şekil 5.8 Anketin 7. sorusunda 3. tercih edilme grafiği

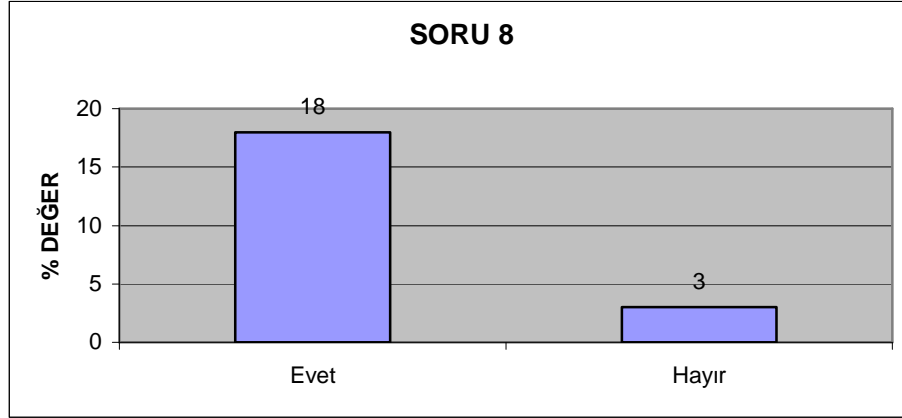
Yapı denetim şirketlerinin işleyiş sistemi içerisinde ihmal ettikleri hususlardan üçüncü tercih edileni ise, “yapı denetimini fiilen yapmakta olan teknik personelin sayıca yetersizliği” olarak belirlenmiştir.

Genel olarak 7. soruyu değerlendirirsek: yapı denetim firmalarının kendi işleyiş sistemlerinde ihmal ettikleri hususların başında, Yapı denetim firmalarında görünen yönetim ve organizasyon eksikliğinin olduğu görülmektedir. Yapı denetimi için denetici mühendis ve mimarların sadece diplomalarından faydalanılmaları da 2. tercih olarak ihmal edilen husus olarak görülmektedir. Yapı denetimini fiilen yapmakta olan teknik personelin sayıca yetersizliği ise 3. önem sırasında yer almıştır. Yapı denetim firmalarında profesyonel olarak

firmayı organize edecek ve yönetecek kişilerin istihdamlarının sağlanması, fiilen yapı denetimi yapan mühendis ve mimar sayılarının yeterli düzeyde olması, yapı denetim firmalarının işleyiş sistemi açısından önem arz etmektedir.

5.5.8 Anket Soru No: 8

Anketin 8. sorusunda katılımcılara, yapı denetiminde karşılaşıldığına inandıkları muhtemel sorunların var olup olmadıkları sorulmuştur. Bu sorunun cevap seçenekleri “evet” ve “hayır” dan oluşan iki şıktan oluşmaktadır.



Şekil 5.9 Anketin 8. sorusunda tercih edilme grafiği

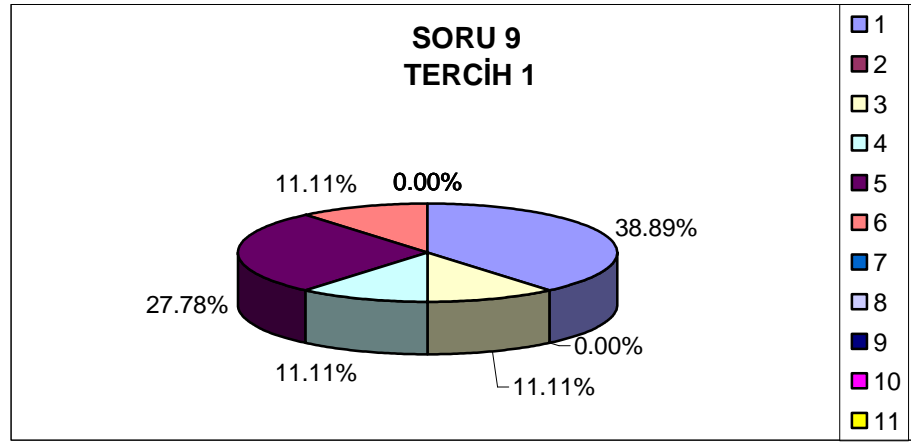
Cevaplardan çıkardığımız sonuçlar doğrultusunda ankete katılan 18 firma yetkililerinin yapı denetiminde karşılaşıldığına inandıkları muhtemel sorunların var olduğunu, 3 firma ise yapı denetimi sırasında karşılaştıkları muhtemel sorunların var olduğunu belirtmişlerdir.

5.5.9 Anket Soru No: 9

Anketin 9 sorusu olarak katılımcılara, 8. soruda yanıtınız evet ise, aşağıda sıralanan hususların hangilerinden kaynaklanmakta olduklarını önem sırasına göre (1,2,3) şeklinde sıralamaları istenmiştir. Seçenek olarak da:

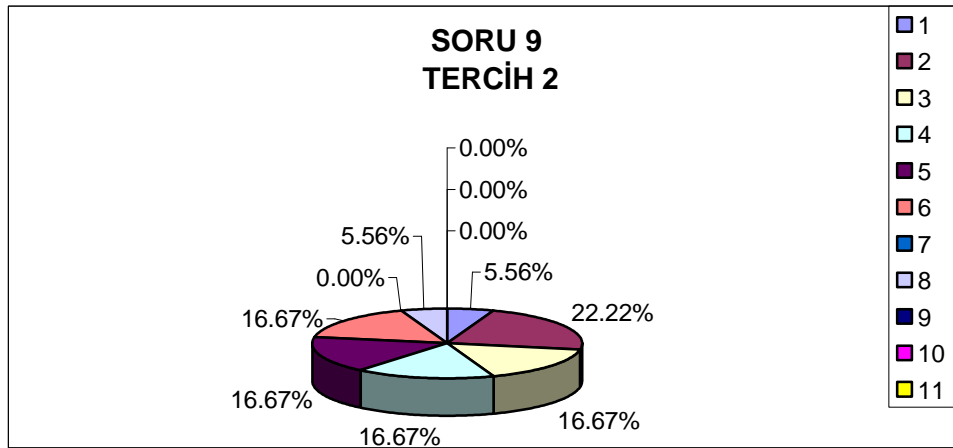
1. Rekabetten kaynaklanan pazarlıklar,
2. Maddi kaygılarla verilen teknik tavizler,
3. İlgili idareler arasında uygulama farklılıkları,
4. İlgili Belediyelerden kaynaklanan sıkıntılar,
5. 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu uygulamalarından kaynaklanan sıkıntılar,
6. Yapı sahipleri veya müteahhitlerinin proje harici uygulama talepleri,

7. Yapı sahipleri veya müteahhitler tarafından ruhsat çıkmadan yapı imalatına başlama girişimleri,
8. Yapı sahipleri veya müteahhitleri tarafından yapı hizmet bedellerinin zamanında ilgili hesaba yatırılmaması,
9. Sık yaşanan mimar, mühendis istifaları,
10. Yapı laboratuvarlarından kaynaklanan sıkıntılar,
11. Diğer
- seçenekleri verilmiştir.



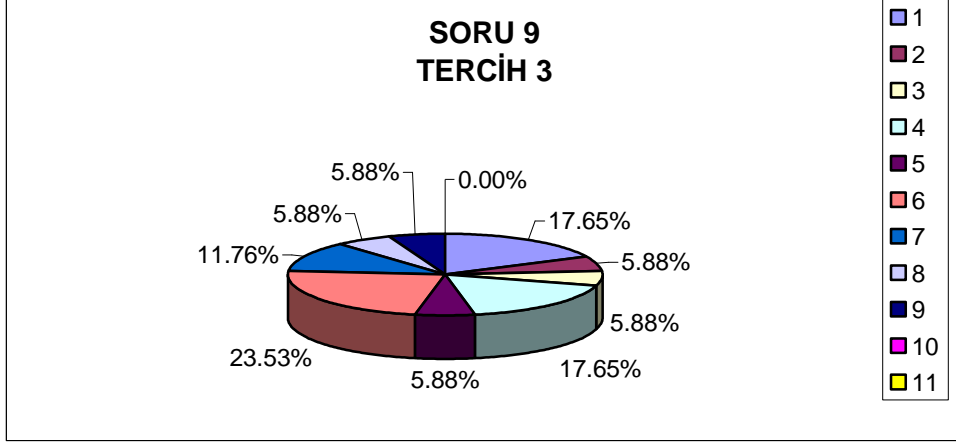
Şekil 5.10 Anketin 9. sorusunda 1. tercih edilme grafiği

Şekil 5.10'da görülebileceği gibi %38.89 oranda 1. seçenek "rekabetten kaynaklanan pazarlıklar" sıralamada en fazla tercih edilen şık olmuştur.



Şekil 5.11 Anketin 9. sorusunda 2. tercih edilme grafiği

Yapılan değerlendirme sonucunda Şekil 5.11’de görülebileceği gibi 2. seçenek sıralamada 2. olarak en fazla tercih edilen şık olmuştur.(%22.22).



Şekil 5.12 Anketin 9. sorusunda 3. tercih edilme grafiği

Anketin 9. sorusunda en önemli etken olarak 3. sırada yer alan %23.53 oranı ile 6.seçenek “yapı sahipleri veya müteahhitlerinin proje harici uygulama talepleri” olduğu belirlenmiştir.

Oluşan tabloyu kısaca özetleyecek olursak, yapı denetiminde karşılaşıldığına inanıldığı muhtemel sorunların en önemli olan 3 ögesi:

- 1.Rekabetten kaynaklanan pazarlıklar,
- 2.Maddi kaygılarla verilen teknik tavizler,
- 3.Yapı sahipleri veya müteahhitlerinin proje harici uygulama talepleridir.

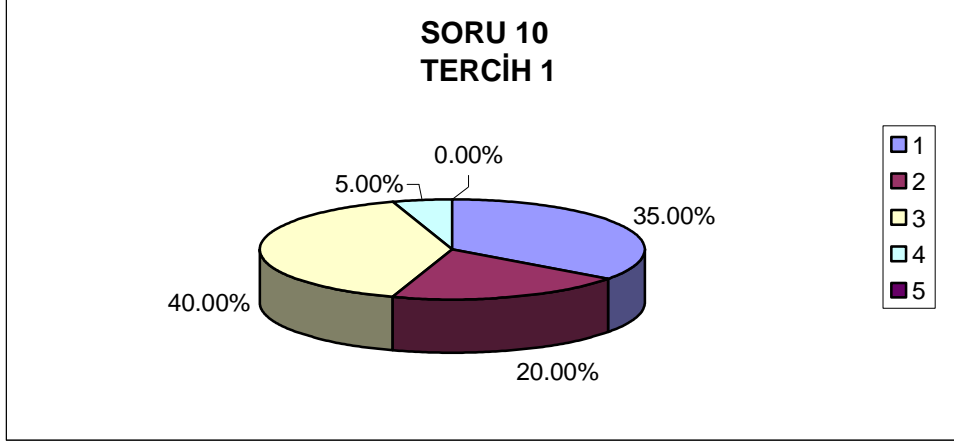
5.5.10 Anket Soru No: 10

Anketin 10 sorusu olarak katılımcılara, yapı denetimlerinde yaşanan aksaklıkların kaynağı olarak gördükleri kurum veya kuruluşları önem sırasına göre (1,2,3) sıralamaları istenmiştir.

Seçenek olarak da:

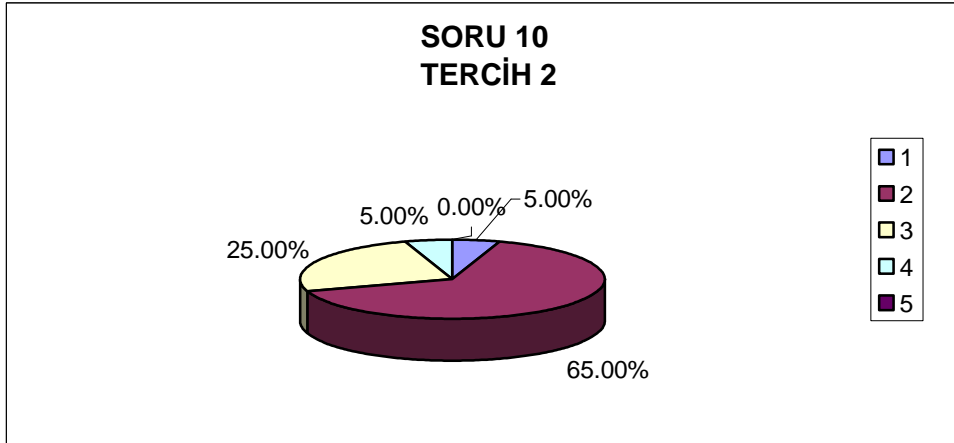
1. Bayındırlık Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı,
2. İlgili belediyeler,
3. Yapıların mal sahipleri veya müteahhitler,
4. Yapı denetim şirketleri,
5. Diğer

seçenekleri verilmiştir.



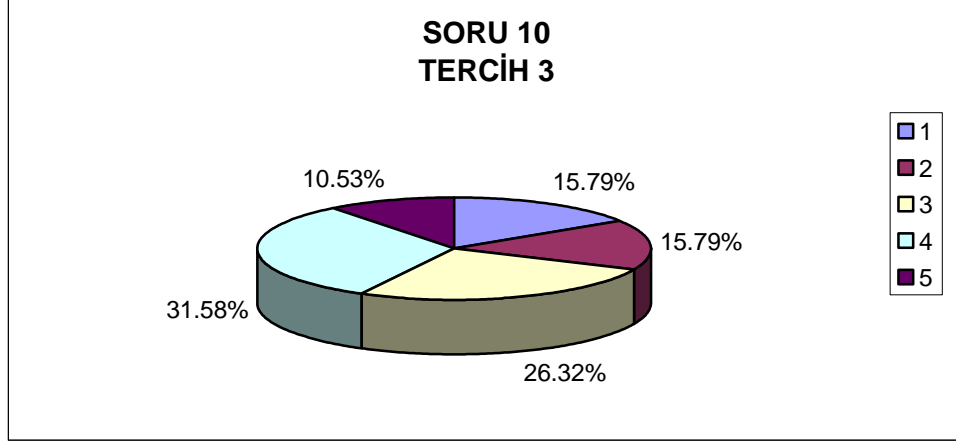
Şekil 5.13 Anketin 10. sorusunda 1. tercih edilme grafiği

Şekil 5.13’de görülebileceği gibi %40 oranında tercih edilen 3. seçenek olan “yapıların mal sahipleri veya müteahhitler” katılımcılar tarafından en fazla aksaklık kaynağı olarak belirtilmiştir.



Şekil 5.14 Anketin 10. sorusunda 2. tercih edilme grafiği

Katılımcılar 2. en fazla yapı denetimlerinde yaşanan aksaklıkların kaynağı olarak da “ilgili belediyeler” olarak belirtmişlerdir.



Şekil 5.15 Anketin 10. sorusunda 3. tercih edilme grafiği

Üçüncü tercih edileni ise, %31.58 oranla, “yapı denetim şirketleri” olarak belirlenmiştir.

Ankette sorulan 10. soruya alınan cevaplar neticesinde, yapı denetimlerinde yaşanan aksaklıkların kaynağı olarak görülen en önemli 3 kurum veya kuruluş sırası ile:

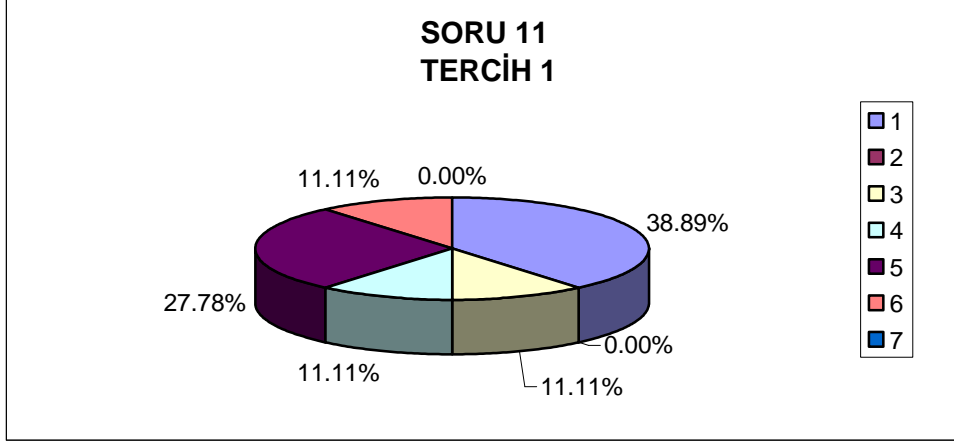
1. Yapıların mal sahipleri veya müteahhitler,
2. İlgili belediyeler,
3. Yapı denetim şirketleridir.

5.5.11 Anket Soru No: 11

Anketin 11. sorusu olarak katılımcılardan, aşağıda sıralanan yapı denetim uygulamalarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerilerini önem sırasına göre (1,2,3) sıralamaları istenilmiştir. Seçenek olarak da:

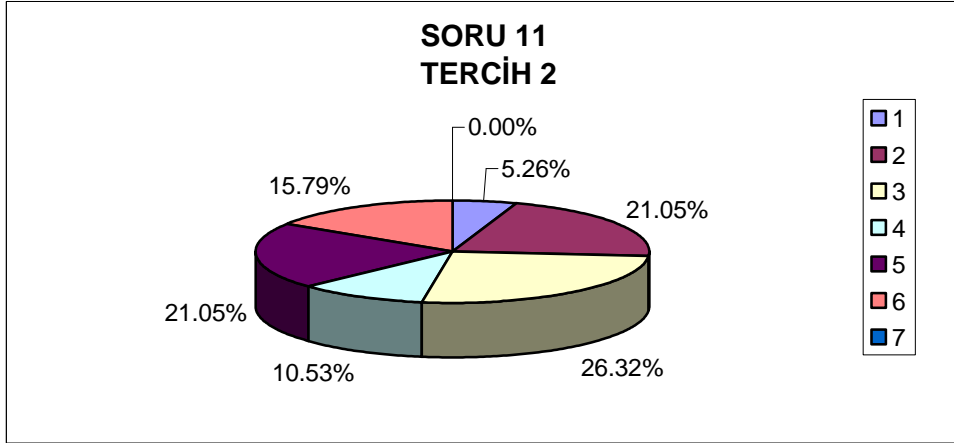
- 1.Rekabetten kaynaklanan iskontoların kaldırılması,
- 2.Haksız rekabeti önlemek için havuz sisteminin getirilmesi,
- 3.4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu’ndaki yetersizliklerin giderilmesi,
- 4.İlgili belediyelerdeki teknik elemanların yeterli düzey ve kapasiteye sahip olması,
- 5.Yapı denetim komisyonu yalnız Ankara’da değil, her ilde bulunmalıdır.
- 6.Sigorta güvence sistemi getirilmeli,
- 7.Diğer.

seçenekleri verilmiştir.



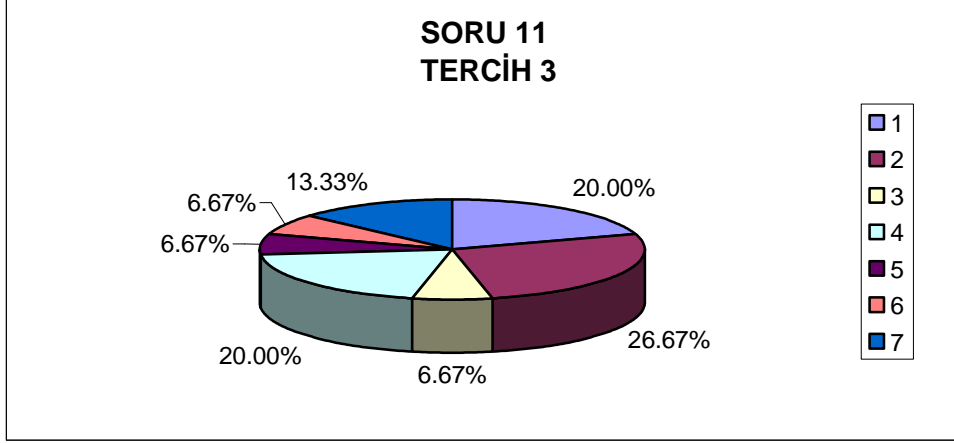
Şekil 5.16 Anketin 11. sorusunda 1. tercih edilme grafiği

Şekil 5.16’da görülebileceği gibi %38.89 oranda tercih edilen 1. seçenek olan “rekabetten kaynaklanan iskontoların kaldırılması” katılımcılar tarafından en fazla yapı denetim uygulamalarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerisi olarak belirtilmiştir.



Şekil 5.17 Anketin 11. sorusunda 2. tercih edilme grafiği

Katılımcılar 2. en fazla yapı denetim uygulamalarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerisi olarak da “4708 sayılı yapı denetim kanunu’ndaki yetersizliklerin giderilmesi” olarak belirtmişlerdir.



Şekil 5.18 Anketin 11. sorusunda 3. tercih edilme grafiği

Üçüncü tercih edileni ise, %25 oranla, “haksız rekabeti önlemek için havuz sisteminin getirilmesi” olarak belirlenmiştir.

Ankette sorulan 11. soruya alınan cevaplar neticesinde, yapı denetim firmalarının, yapı denetim uygulamalarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerisi olarak gördükleri en önemli 3 seçenek:

1. Rekabetten kaynaklanan iskontoların kaldırılması,
2. Haksız rekabeti önlemek için havuz sisteminin getirilmesi,
3. 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu’ndaki yetersizliklerin giderilmesidir.

Yapı denetim sisteminin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi açısından, yapı denetim firmaları arası rekabetten kaynaklanan iskontoların kaldırılması, haksız rekabeti önleme noktasında işlerin ortak bir havuzda toplanması ve dağıtılması, 4708 sayılı yapı denetim kanun ve yönetmeliklerindeki yetersizliklerin vakit kaybedilmeden giderilmesi gerekmektedir.

6. YAPILAN ANKETTE ORTAYA ÇIKAN YENİ BULGULAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Yaptığımız anket çalışmasında, yapı denetim sisteminin sağlıklı bir biçimde yürütülebilmesi açısından son derece önemli sonuçlar elde edilmiştir. Yapı denetim sistemi içinde yer alan yapı denetim şirketleri, ilgili bakanlık ve diğer idari birimler (belediyeler) ile mal sahipleri ve müteahhitlerin, birbirleriyle irtibat halinde ve daha fazla vakit kaybetmeden, yapı denetim sorunlarını ve bunlara ilişkin çözüm önerilerini ortaya koymaları gerekmektedir.

- Anket çalışmamızın 4. sorusunda, katılımcılara denetim faaliyetleri boyunca geçici durdurma veya kapatma cezası alıp almadıkları, eğer ceza alınmış ise bunun sebebi sorulmuştur. **Bu soruya verilen cevaplardan çıkan sonuca göre, yapı denetim firmalarına verilen geçici kapatma cezalarının, yapıya ait mimari kısımların projeye aykırı yapılmalarından kaynaklandığı tespit edilmiştir.**

Bunun sebebinin ise, yapı denetim şirketlerinde görev alanların büyük çoğunluğunun inşaat mühendisi olmaları ve bunların yapıdaki mimari kısımlara yeterli düzeyde ehemmiyet göstermemeleridir. Bu sorunun giderilmesi konusunda yapı denetim işini fiili gerçekleştirecek mimar istihdamının sağlanması gerekmektedir.

- Anket çalışmasının 5. sorusu olarak firma elemanlarına, şu anda yürürlükte bulunan yapı denetim kanun ve yönetmelikleriyle, yapı denetiminin sağlıklı bir şekilde yapıldığı tezine katılıp katılmadıkları sorulmuştur. **Bu soruya verilen cevaplardan çıkan sonuca göre %86 gibi yüksek bir oranla, şu andaki yapı denetim kanun ve yönetmelikleriyle, yapı denetiminin sağlıklı bir şekilde yürütülemediği sonucu ortaya çıkmıştır.**

Deprem tehdidinin ve imar kirliliğinin bertaraf edilebilmesi bakımından, yapı denetim sistemini fonksiyonel hale getirmek ve ilgili mevzuatta gerekli iyileştirmeleri yapmak zorundayız.

- Anket çalışmasının 7. sorusunda, katılımcılara yapı denetim şirketlerinin kendi içinde ihmal ettikleri hususları önem sırasına göre sıralamaları istenilmiştir. **Bu soruya verilen cevaplardan çıkan sonuca göre, yapı denetimlerinde, yönetim ve organizasyon konusunun ihmal edilmekte oluşu, birinci derecede sorun olarak ortaya çıkmaktadır.**

Her yönü ile yönetim ve organizasyon eksikliği yapı denetim işletmelerinin genel sorunudur. Birinci derecede can ve mal güvenliğini sağlamak üzere kurulmuş olan yapı denetim kurumları bakımından, içinde bulunulan bu durum, son derece düşündürücü ve tehlikelidir.

Kaliteli ve verimli bir yapı denetim sisteminin sürdürülebilmesi açısından, yönetim konusunda danışmanlık hizmeti alınması fayda sağlayacaktır.

- Ankette, yapı denetimlerinde, denetçi mühendis ve mimarların sadece diplomalarından faydalanılması, ikinci derecede sorun olarak görülmüştür.

Diplomaları belli bir bedel karşılığı kullanılan denetçiler, mesul bulunduğu inşaatın yerini dahi bilememektedirler. Yapı denetim firmalarında, diplomaları kullanılan, ancak fiili olarak çalışmayan denetçilerin yerine tecrübesiz yahut yeni mezun olanların istihdam edilmesi, bu kişilerin firmalara olan maliyetlerinin diğerlerine göre daha az olmalarındandır. Bu durumun engellenmesi için yasal yaptırımların ağırlaştırılması ve firmalar üzerindeki denetimlerin artırılması gerekmektedir.

- Yapı denetimlerinde personel yetersizliği ise, üçüncü sırada öneme haiz bir sorun olarak göze çarpmaktadır.

Yapı denetim şirketleri, ekonomik kaygılar nedeniyle teknik personel sayısını gerektiğinden az tutarak maliyetlerde tasarrufa gitmekte; ancak bu son derece sağlıklı ve tehlike arz eden düşünce dolayısıyla yapı denetimi sağlıklı bir biçimde yürütülememektedir. Sayıca yetersiz olan yapı denetim elemanları, işlere yetişebilmek için yapı denetim görevlerini gereğince ifa edememektedirler. Bu durum karşısında, bakanlığın denetim birimlerince gerekli firma kontrollerinin yapılarak, yasal yaptırımların ağırlaştırılması gerekmektedir.

- Katılımcılardan, anket çalışmasının 9. sorusuyla, yapı denetiminde karşılaşıldığına inandıkları sorunları önem sırasına göre sıralandırmaları istenmiş olup, verilen cevaplardan çıkan sonuca göre en önemli 3 etkenin sırasıyla; Rekabetten kaynaklanan pazarlıklar, maddi kaygılarla verilen teknik tavizler, yapı sahipleri veya müteahhitlerin proje harici uygulama talepleri olduğu tespit edilmiştir.

4708 sayılı yapı denetim kanunu ve ilgili yönetmelik gereği yapı denetim firması seçimi müteahhide bırakıldığında, müteahhit veya mal sahiplerinin ekseriyetle, kendilerine en uygun (iskontolu) teklifi veren ve projeye aykırı imalatların uygulanması noktasında tavizler verebilecek yapı denetim firmalarını seçme yoluna gittikleri görülmektedir. Dolayısıyla daha yapı denetim işlemine fiilen başlanılmadan işleri kaçırmamak adına verilen tavizlerin, olası depremleri de düşünerek, ne kadar vahim sonuçlara yol açabileceği aşikardır. İlgili bakanlık tarafından haksız rekabetin ve verilebilecek tavizlerin önlenmesi noktasında işlerin merkezi bir havuz sistemi içersinde toplanıp dağıtılması sağlanmalıdır.

- Anketin 10. sorusu olarak katılımcılardan, yapı denetimlerinde yaşanan aksaklıkların kaynağı olarak gördükleri kurum veya kuruluşları önem sırasına göre sıralamaları istenilmiştir. **Bu soruya verilen cevaplardan çıkan sonuca göre, yapı denetim sistemi içerisinde yaşanan sorunların kaynağı sırası ile; yapıların mal sahipleri veya müteahhitleri, ilgili belediyeler ve yapı denetim şirketleri olarak görülmektedir.**

Bu görüşlerin, yapı denetim sistemi içerisinde yer alan çalışanlara ait olmaları dolayısıyla ayrı bir anlamı haizdir. Mal sahipleri veya müteahhitlerin, daha çok şantiye şeflerinin sahip oldukları, yapıya ait teknik detaylardan habersiz ve dolayısıyla işin önemini kavrayamamış olmaları sebebiyle, yapı denetim elemanlarına sıkıntı yaşattıkları bilinmektedir. Belediyelerde yaşanan sıkıntılar ise herkesçe bilinen bir gerçektir. Belediyelerdeki sorunların daha çok, çalışanların teknik bilgilerinin yetersizliğinden ve istihdam edilenlerin sayıca azlığından kaynaklandığı görülmektedir. Bu sorunların aşılması için, belediyelerde yeterli sayıda çalışan istihdam etmek ve çalışanların, teknik bakımdan eğitime tâbi tutulmak sûretiyle, bilgi düzeylerini arttırmak gerekmektedir.

Anketten çıkan sonuca göre, yapı denetimlerde yaşanan sorunların kaynağı olarak görülen 3. etken ise, yapı denetim şirketlerinin kendi uygulamaları olduğu görülmüştür. Bu yanlış uygulamalar çoğunlukla, yapı denetim şirketlerinin verdikleri tavizlerden kaynaklanmaktadır. Tavizlerin sebebi ise, yapı denetim şirketlerinin kendi aralarındaki rekabete dayanmaktadır. Piyasa şartlarına bağlı olarak verilen tavizler dolayısıyla, denetim işlemleri sağlıklı bir şekilde yürütülememektedir. Yapı denetim şirketlerinin, temel faaliyeti olan yapı denetim görevini yaparken, piyasa şartları sebebiyle, tavizler vermeleri ve ihmalkar davranmaları sağlıksız yapı denetim sisteminin önemli bir sebebidir. Oysa yapı denetim şirketleri, kendilerini asla ticari bir kuruluş olarak görmemeli, ticari kaygılarla hareket etmemelidir. Ayrıca kendileri için insan hayatının birinci derecede öneminin olduğu yapı denetim şirketleri, sözü edilen istenmeyen şartlardan kurtarılmalı, haklarını alabilecekleri maddi ve manevi desteğe sahip hale getirilmelidir.

- Anketin 11. sorusu olarak katılımcılardan, yapı denetim uygulamalarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerilerini önem sırasına göre sıralamaları istenilmiştir. Bu soruya alınan cevaplar neticesinde, **yapı denetim firmalarının, yapı denetim uygulamalarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerisi olarak gördükleri en önemli 3 seçenek sırasıyla; rekabetten kaynaklanan iskontoların kaldırılması, haksız rekabeti önlemek için havuz sisteminin getirilmesi, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu'ndaki yetersizliklerin giderilmesidir.**

Yapı denetim firmalarının iş almak kaygısıyla mal sahiplerine veya müteahhitlere yaptıkları etik olmayan iskontolar ciddi boyutlara ulaşmıştır. İskonto karşısında ayakta kalabilme mücadelesi vermeye çalışan firmalar maalesef denetim faaliyetlerinden ödün verir hale gelmişlerdir. Haksız rekabeti önlemek ve iskontoların tamamen önünü kesmek için vakit kaybetmeksizin havuz sistemine geçilmesi fayda sağlayacaktır. Yapı denetim sisteminin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi açısından, yapı denetim firmalarının arasındaki rekabetten kaynaklanan iskontoların kaldırılması, haksız rekabeti önleme noktasında işlerin ortak bir havuzda toplanması ve dağıtılması, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili yönetmeliklerdeki yetersizliklerin vakit kaybedilmeden giderilmesi gerekmektedir.

7. SONUÇ

1999 Gölçük depreminde, yapıların büyük bir kısmının sağlıklı bir denetime tabi tutulmaksızın inşa edilmeleri nedeniyle yıkıldıkların görülmüştür. Bu felaketten çıkarılabilecek en önemli ders, yapı denetimlerinin sağlıklı yapılmasının gerekliliğidir. Ancak halen yürürlükte olan Yapı Denetim Kanunu ve ilgili yönetmeliklerle sağlıklı bir yapı denetiminin gerçekleştirilemediği aşikardır. Yapı denetim sisteminin yeniden ele alınması, yetersiz mevzuatın düzeltilmesi ve en kısa sürede yapı denetim firmalarının saygın bir konuma getirilmesi sağlanmalıdır.

Her ne kadar bölüm 6'da anketin 10. sorusunun cevabı olarak, yapı denetimlerinde yaşanan aksaklıkların birinci dereceden kaynağının, mal sahipleri ve müteahhitler olduğu sonucu ortaya çıksa da, şahsen aynı kanaatte bulunmamaktayım. Zira yapı denetimlerinde yaşanan aksaklıkların kaynağını oluşturan 1. derecede sorumlu kurum ilgili bakanlıktır. İlk kanun ve yönetmeliklerin yürürlüğe girmesinden bugüne kadar 7 yıl geçmesine rağmen, son derece sağlıklı işleyen yapı denetim sistemini iyileştirme konusunda gelinen nokta ortadadır.

Ne yazık ki, ilgili bakanlık tarafından, yapı denetim sisteminin şeklini belirleyen 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili yönetmeliklerdeki yapı denetim sisteminin sağlıklı bir şekilde yürütmesine olanak sağlamayan belirsizlikler ve eksiklikler, aradan 7 yıl geçmesine rağmen bir türlü düzeltilememiş veya düzeltme eğilimine gidilmemiştir.

Günümüzde her sektörde karşılaşılan rekabet koşulları, yapı denetim sektöründe de etkisini göstermektedir. İlgili kanun ve yönetmeliklerle, müteahhit veya mal sahibine yapı denetim kuruluşunu seçme hakkı verilen bir sistemde, haksız rekabetin oluşmasına davetiye çıkarılmaktadır. Müteahhit veya mal sahipleri, kendileri için proje harici imalat taleplerini olumlu karşılayan, bir başka ifadeyle kendilerine ayak bağı olmayan ve ayrıca yasal olmadığı halde iskonto yapan ve hatta iskonto oranını en yüksek düzeyde veren yapı denetim kuruluşlarını seçme yoluna gitmişlerdir. Proje büroları ve hatta bazı ilgili idarelerdeki (belediyeler) mühendis ve mimarların, yapı denetimine iş sağlamak amacıyla, komisyon karşılığında çalıştıkları yapılan araştırmalarda görülmüştür. Bu rekabet ortamı sebebiyle sektörde, yapı denetim bedellerinde tenzilatlar yapılarak, resmi tarifelerin çok aşağısında bedellerle hizmet görülmekte, proje harici uygulama talepleri kabul edilmekte ve yapı denetim firmalarının hizmet kaliteleri düşmektedir. Müteahhitler ile yapı denetim şirketleri arasında yapılan tenzilatların ve etik olmayan taleplerin kaldırılabilmesi için işlerin bir havuz sistemi içinde yapı denetim şirketlerine dağıtılması sağlanmalıdır. Bu konudaki iş dağıtım yetkisi, ilgili bakanlık ve idari birimler tarafından kurulacak komisyonca yapılmalıdır.

Yapılan araştırmalarda bazı yapı denetim firmalarınca, yapı denetimi resmi hizmet bedelleri dışında mal sahipleri veya müteahhitlere yapılan iskontolar yapı denetim kuruluşlarını maddi anlamda zora sokmaktadır. Yapı denetim kuruluşları bu zorluğu, kendi bünyelerindeki istihdam düzeyini kayden değil ama fiilen aşağıya çekmekte; bunun için de mimar ve mühendislerin bir kısmı sadece kayden çalışıyor gösterilmekte, onların yalnızca diplomaları kullanılmakta ve bu şekilde tasarruf sağlandığı düşünölmektedir. Denetim anlamında üzerlerine düşen vazifeleri yerine getirmeyen, fakat resmiyette gösterilen denetçi mühendis, mimar ve kontrol elemanlarının yerine, sayıca ve tecrübece yetersiz elemanların görevlendirilmesi, yapı denetim firmalarınca adeta bir tasarruf kapısı olarak görölmektedir. Bu uygulamaların sonucunda da yeterli düzeyde denetlenemeyen sorunlu yapılar meydana gelmektedir. Yapı denetim firmalarının da geçici olarak veya tamamen kapatılma nedenlerinin başında inşaatların gerektiği gibi kontrol edilmemeleri gelmektedir. Yapı denetimi gibi insan hayatının 1. derecede önemli olduğu bir mevzuda hizmet veren kuruluşların bu sorumsuz davranışları geçmişte yaşanan acıların tekrarlanması noktasında son derece endişe verici ve düşöndürücüdür. Bu sorunun giderilmesi anlamında vakit geçirilmeksizin yapı denetim işleyiş sisteminin ve dolayısıyla denetim işini yapan mimar ve mühendislerin ilgili idareler tarafından oluşturulacak üst komisyon elemanlarınca kontrolü sağlanmalıdır. Ayrıca yapı denetim şirketlerinde çalışmak isteyen mühendis ve mimarlar TMMOB tarafından eğitime tabi tutulmalı ve ancak eğitim sonunda sertifika alanlar denetçi belgesi alabilmelidirler.

İlgili yasada yapı denetim eylemini gerçekleştiren elemanlarda 65 yaş sınırının getirilmesi sağlıklı bir denetim sistemi açısından fayda sağlayacaktır. Zira 65 yaş üstü denetim elemanlarının inşaat kontrollerini gereği gibi yapamayacakları görüşündeyim.

Inşaatlarda şantiye şeflerinin bulunması zorunlu hale getirilmelidir. şantiye şefi, yapı üretim sürecinin önemli unsurlarından biridir. Yapı denetim elemanlarınca denetlenen inşaatlarda çoğu zaman gerekli teknik bilgiye sahip muhatap bulunamamaktadır. En azından inşaat kullanım alanı 2000 m² üzerindeki bütün yapılarda şantiye şefi istihdamı zorunlu hale getirilmelidir.

İlgili idarelerde (belediyeler) çalışan elemanların yapı denetim mevzuatına hakim olmamaları ve istihdam edilenlerin sayıca yetersizliği nedenleriyle yapı denetim firmalarınca verilen hakediş dosyaları gereğinden fazla bekletilmektedir. İşini kaliteli yapan yapı denetim şirketlerinin ayakta kalabilme mücadelesi verdiği bir dönemde, denetim işini hakkıyla yapan yapı denetim şirketlerinin yaptığı hizmetlerin maddi karşılığını alma konusunda zaman kaybetmelerinin önüne geçilmelidir.

Bazı idarelerde (belediyeler) yetişmiş teknik eleman sıkıntısının çekildiği tespit edilmiştir. Bu eksiklik işlerin sağlıklı bir biçimde yürütülmesini engellemekte ve kimi aksaklıklara neden olmaktadır. Yapı denetim kuruluşlarının teslim etmiş olduğu evrakların zaman zaman kaybedildiği ve dosyaların tekrar tekrar hazırlandığı görülmektedir. İlgili idarelerdeki teknik personellere, meslek içi eğitim zorunlu hale getirilmelidir.

Yapı denetimi ülkenin her yerinde uygulanır hale getirilmelidir. Yapı denetim kuruluşu bulunmayan yerlerde yapı denetimi yapmak sorun olmaktan çıkarılmalıdır. Zira yapı denetimi kuruluşu bulunmayan illerdeki insanların hayatları, yapı denetimi bulunan 19 ildeki insanların hayatlarından daha az önemli değildir.

Tüm bu değerlendirmeler ışığında: İlgili idareler tarafından, yapı denetim kuruluşlarının yapı denetim işlerini sağlıklı bir şekilde yürütebilmeleri için, yapı denetim kuruluşlarının işleyiş sistemini aksatacak sorunları mümkün olan en az seviyeye indirmeleri ve yapı denetim yasası ile ilgili yönetmelik hükümlerine uymayan taraflara en ağır yaptırımların uygulanması gerekmektedir. Bunun için ise, sistemin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi noktasında çözüm üretmek ve üretilen çözümleri uygulamak durumundadırlar.

KAYNAKLAR

Argıt, A.İ., (2006), Yapı Denetim Paneli, “Yapı Denetim Uygulamasında Yaşanan Sorunlar”, 23 Kasım 2006, İstanbul.

Ergunay, O., Güner H., İnan, E., “Türkiye’de Yapı Denetim Sisteminin Gelişimi” Yapı Denetimleri Kuruluşları Birliği, 2006, İstanbul.

Gayrimenkul Yatırım ve Finans dergisi, (2006), “Dünyadaki Yapı Denetim Sistemleri” Sayı:99, Eylül/2006.

İrican, N., (2007), “Yapı Denetimi Uygulamaları ve Çözüm Paneli” 6 Mart 2007, İstanbul.

Şahin, N., (2005), Yapı Denetimi Hane Proje Mühendislik Müşavirlik , Ankara.

Kubilay, S., (2006), “Yapı Denetimi Tıkandı mı?”, İMO İstanbul Bülteni, Sayı:86, Eylül-Ekim 2006 İstanbul.

Mimarlar Odası İzmir Şubesi “Yapı Denetimi Kanunu Uygulamalarında karşılaşılan Temel Sorunlar ve Kanunda Saptanan Başlıca Aksaklıklar Raporu” Haziran/2003, İzmir.

Tezcan, S.S., (2007), “Yapı Denetimi Kanunu ve Bina Taraması” İnşaat Malzemeleri ve Teknolojisi Dergisi, sayı: 294, Ekim 2007.

Ülgen, İ., (2007), Yapı Denetim Paneli “Yapı Denetimi Uygulamaları, Sorunlar ve Çözüm Önerileri” , 6 Mart 2007, İstanbul.

Yapı Denetim Kuruluşları Birliği, Antalya Yayın Organı, Mart/2006, Antalya.

Yapı Denetimi Mevzuatı, Şeçkin Yayıncılık, Eylül 2001, Ankara.

İNTERNET KAYNAKLAR

[1] <http://www.yapidenetim.org.tr/soylesi.htm> (Erişim Tarihi: 15/06/2007)

[2] <http://www.bayindirlik.gov.tr> (Erişim Tarihi: 15/09/2007)

EKLER

EK 1 Anket

EK 2 İstanbul'da Faaliyet Gösteren Yapı Denetim Derneğine Üye Kuruluşlar

EK 3 Anket Uygulanan İstanbul Yapı Denetim Derneğine Üye Kuruluşlar

EK 4 Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi

EK 5 Yardımcı Kontrol Eleman Taahhütnamesi

EK 6 Yapı Denetim Kuruluşu Taahhütnamesi

EK 7 Denetçi Mimar ve Mühendis Taahhütnamesi

EK 8 Kalıp Demir Kontrol Tutanağı

EK 9 Beton Döküm Tutanağı

EK 10 Yıl Sonu Tespit Tutanağı

EK 11 2007 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri

EK 1 ANKET**1. İşletmenin adı (İşletme adının belirtilmesi isteğe bağlıdır.)**

.....

2. Çalıştığınız firmadaki unvanınız nedir?

- Üst yönetim kademesi
- Denetçi Mimar- Mühendis
- Yardımcı Kontrol Elemanı
- Tekniker

3. Çalışan personel sayısı

	1-2	3-5	6-8	9+
Üst yönetim kademesi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Denetçi Mimar- Mühendis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yardımcı Kontrol Elemanı	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tekniker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
İdari-Mali eleman	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hizmetli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Denetim faaliyetleriniz boyunca, geçici durdurma veya kapanma cezası aldınız mı?

- Evet Hayır

Yanıtınız **Evet** ise sebebi.....

5. Şu anda yürürlükte bulunan yapı denetim kanun ve yönetmelikleriyle, yapı denetiminin

sağlıklı bir şekilde yapıldığı tezine katılıyor musunuz?

- Kuvvetle katılıyorum Katılıyorum Fikrim yok Katılmıyorum Kuvvetle katılmıyorum

6. Yapı denetimleri şirketlerinin işleyiş sistemi içerisinde ihmal edildiğine inandığınız hususlar var mıdır?

- Evet Hayır

7. Yanıtınız Evet ise, aşağıdaki hangi hususların ihmal edildiğine inanmaktasınız? Önem sırasına göre (1,2,3) sıralar mısınız?

- () a) Yapıya ait projelerin tam olarak incelenmemesi,
- () b) İnşaat kontrollerinin tam olarak yapılmaması,
- () c) Ofisin ve kullanılan araç-gereçlerin yapı denetimi ihtiyacını yeterince karşılamaması,
- () d) Yapı denetimlerindeki yönetim ve organizasyon yetersizliği,
- () e) Yapı denetimini gerçekleştiren mühendis ve mimarlara verilen ücretlerin yetersizliği,
- () f) Yapı denetimi için denetici mühendis ve mimarların sadece diplomalarından faydalanılmaları,
- () g) Yapı denetimini fiilen yapmakta olan teknik personelin sayıca yetersizliği,
- () h) Diğer.....

8. Yapı denetiminde karşılaşıldığına inandığınız muhtemel sorunlar var mıdır?

- Evet Hayır

9. Yanıtınız Evet ise, aşağıdaki hususların hangilerinden kaynaklanmaktadır? Önem sırasına göre (1,2,3) sıralar mısınız?

- () a) Rekabetten kaynaklanan pazarlıklar,
- () b) Maddi kaygılarla verilen teknik tavizler,
- () c) İlgili idareler arasında uygulama farklılıkları,
- () d) İlgili Belediyelerden kaynaklanan sıkıntılar,
- () e) 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmelik uygulamalarından kaynaklanan sıkıntılar,
- () f) Yapı sahipleri veya müteahhitlerinin proje harici uygulama talepleri,
- () g) Yapı sahipleri veya müteahhitler tarafından ruhsat çıkmadan yapı imalatına başlama girişimleri,
- () h) Yapı sahipleri veya müteahhitleri tarafından yapı hizmet bedellerinin zamanında ilgili hesaba yatırılmaması,
- () i) Sık yaşanan mimar, mühendis istifaları,

() j) Yapı laboratuvarlarından kaynaklanan sıkıntılar,

() k) Diğer.....

10. Yapı denetimlerinde yaşanan aksaklıkların kaynağı olarak gördüğünüz kurum veya kuruluşları önem sırasına göre (1,2,3) sıralar mısınız?

() a) Bayındırlık Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı,

() b) İlgili belediyeler,

() c) Yapıların mal sahipleri veya müteahhitler,

() d) Yapı denetim şirketleri,

() e) Diğer.....

11. Aşağıda sıralanan Yapı Denetim uygulamalarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerilerini önem sırasına göre (1,2,3) sıralar mısınız?

() a) Rekabetten kaynaklanan iskontoların kaldırılması,

() b) Haksız rekabeti önlemek için havuz sisteminin getirilmesi,

() c) 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'ndaki yetersizliklerin giderilmesi,

() d) İlgili belediyelerdeki teknik elemanların yeterli düzey ve kapasiteye sahip olması,

() e) Yapı denetim komisyonu yalnız Ankara'da değil, her ilde bulunmalıdır.

() f) Sigorta güvence sistemi getirilmeli,

() g) Diğer.....

Anketimiz sona ermiştir.

Saygılarımla,

Ahmet Yüksel KARAHAN

**EK 2 İSTANBUL'DA FAALİYET GÖSTEREN YAPI DENETİM DERNEĞİNE ÜYE
KURULUŞLAR**

AKASYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
AKS YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ARI YAPI DENETİM MERKEZİ LTD.ŞTİ.
AS YAPI DENETİM A.Ş.
ATILIM YAPI DENETİMİ LTD.ŞTİ.
ATLAS YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
BAYINDIR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ
BETA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
BOYUT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
BÜYÜKŞEHİR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ÇAĞ TEKNİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ÇELİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ÇINAR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ÇÖZÜM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
DELTA ART YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
DEMİR YAPI DENETİM LTDİ.ŞTİ.
DETAY YAPI DENETİM HİZ. LTD.ŞTİ.
DOĞAN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
DOĞUŞ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ELİT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ELMAS YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ER YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
GELİŞİM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ
GÖZDE MARMARA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
HALIÇ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
HAYAT YAPI DENETİM LTDİ.ŞTİ.
HİSAR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
IŞIK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
İDEAL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
KENT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

KURAL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
LİDER YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
MARMARA TEKNİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
MEGA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
MERKEZ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
NET YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
NORM YAPI DENETİM A.Ş.
ÖLÇÜ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ÖNCÜ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
PARK AS YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
PARK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
PİRAMİT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
REEL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
RUMİ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
SAYGIN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
SİSTEM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
SİSTEM YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD.ŞTİ.
TAŞ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
TOTAL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ULUS YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ULUSAL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
UMUT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
UYUM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
UYUMLU YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
VATAN YAP I DENETİM LTD.ŞTİ.
YENİ İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ZAMBAK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ZEMİN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ZİRVE YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

**EK 3 ANKET UYGULANAN İSTANBUL YAPI DENETİM DERNEĞİNE ÜYE
KURULUŞLAR**

AKASYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ARI YAPI DENETİM MERKEZİ LTD.ŞTİ.
ATILIM YAPI DENETİMİ LTD.ŞTİ.
BAYINDIR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ
ÇINAR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
DELTA ART YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
DETAY YAPI DENETİM HİZ. LTD.ŞTİ.
DOĞUŞ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
GÖZDE MARMARA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
İDEAL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
MARMARA TEKNİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
MEGA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
NORM YAPI DENETİM A.Ş.
PARK AS YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
PARK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
SİSMİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
RUMİ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ULUS YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
UYUM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
UYUMLU YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ZAMBAK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

EK 4 YAPI DENETİMİ HİZMET SÖZLEŞMESİ

Taraflar

Bir tarafta yapı sahibi.....veya adına hareket eden.....ile diğer taraftan yapı denetim kuruluşuarasında aşağıdaki şartlar dahilinde işbu sözleşme aktolunmuştur.

Bu sözleşmede taraflar "yapı sahibi" ve "yapı denetim kuruluşu" olarak anılacaktır.

Taahhüdün konusu, yeri ve miktarı

Yapı sahibine aitili,ilçesi.....adresindeki ve tapunun.....pafta,.....ada,.....parsel numarasında kayıtlı arsa/arazi üzerine yapılacak bodrum katları hariç.....kat,.....m² inşaat alanı bulunan yapının denetim kuruluşu tarafından projelerinin ve ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılmasının denetlenmesi hizmetidir.

Hizmetin süresi

Hizmetin süresi, sözleşmenin imzalandığı...../...../200 tarihinden yapı kullanma izninin alındığı tarihe kadar geçen süredir. Bu yapının bitirilmesi için öngörülen süre ay/yıl'dır.

Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde inşaatla başlanılmadığı veya başlanıldığı halde 5 yılda bitirilemediği durumlarda, bu sözleşme herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erer.

Hizmet bedeli

Toplam yapı inşaat alanı:.....m². (4708 sayılı Kanunun birinci maddesine göre hesaplanır)

Sözleşme Yılı Yapı Birim Maliyeti.....YTL./m²

Sözleşme Yılı Yapı Yaklaşık Maliyeti =Toplam Yapı İnşaat Alanı x Yapı Birim Maliyeti

=.....m² x.....YTL./m²

=.....YTL.dir.

Sözleşme Yılı Hizmet Bedeli=Yapı Yaklaşık Maliyeti x Öngörülen Yapım Süresine Ait Hizmet Bedeli Oranı

=(.....YTL.x...../100=.....YTL.) dir.

Belirlenen bu miktar KDV'si ile birlikte 5 inci maddede belirtilen taksitler veya kısmi taksitler halinde yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına yatırılır. Yapı sahibi taksidini peşin olarak yatırmadan, müteakip bölümün devamına ilgili idarece izin verilmez.

Sözleşme yılı hizmet bedeline ilave olarak her yıl sonu itibariyle yapılacak tespit tutanağı esas alınmak suretiyle kalan işlere ait hizmet bedeli, uygulama yılı yapı yaklaşık maliyeti ve hizmet bedeli oranına göre yeniden belirlenir. Bu durumda doğabilecek bedel farkı, yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına yatırılır.

Öngörülen yapım süresi uzadığı takdirde, uzayan sürenin her altı ayı için hizmet bedeline esas oranın % 10'u kadar ilave hizmet bedeli ödenir. Yapı denetimi hizmet bedeline, proje ve yapı denetimi ile her türlü muayene ve deney ücreti dahildir.

Hizmet bedelinin ödenmesi

Yapı denetimi hizmet bedeli, aşağıdaki esaslara göre yönetmelik ekin'e uygun olarak düzenlenen hakediş raporu ile ilgili idaresince yapı denetim kuruluşuna ödenir.

Subasmana kadar olan bölüm için yapılan denetim hizmetlerine karşılık, denetim hizmet bedelinin % 20'si tutarında,

Taşıyıcı sistem bölümü için yapılan denetim hizmetlerine karşılık denetim hizmet bedelinin % 40'ı tutarında,

Çatı, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil, yapının sıvaya hazır duruma getirilmiş bölümü için yapılan denetim hizmetlerine karşılık, denetim hizmet bedelinin % 20'si tutarında,

Kalan yapı bölümü için yapılan denetim hizmetlerine karşılık denetim hizmet bedelinin % 20'si tutarında, hakediş raporu düzenlenir.

Birinci taksit, avans olarak ödendiği takdirde avans miktarı ilk hakediş ten mahsup edilir.

Ayrıca, çeşitli nedenlerle yapılan tespit tutanağına bağlı olarak belirlenen oranlarda ve kısmi taksitlendirme durumunda ara hakedişler düzenlenebilir.

Yapı denetim kuruluşunun görev ve yükümlülükleri

Yapı denetim kuruluşu proje denetimi aşamasında:

- a) Bakanlıkça hazırlanan Mühendislik ve Mimarlık Proje Düzenleme Esasları, İmar Planı ile diğer yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğunu,

- b) Proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin ve hesaplarının ilgili mevzuata uygunluğunu,
- c) Bakanlıkça hazırlanan 28.6.1993 tarih ve 393 sayılı genelge ile yürürlüğe konulmuş olan Zemin ve Temel Etüdü Raporu'nun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar'a uygun olarak bir jeoteknik raporun olup olmadığını ve temel sisteminin bu rapora uygunluğunu,
- d) Taşıyıcı sistemin öncelikle Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile TS 500 ve yürürlükteki standart, şartname ve esaslara göre projelendirildiğini,
- e) 8.5.2000 tarih ve 24043 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği'ne uygunluğunu, kontrol eder.
- f) Yapım aşamasında:
- g) Yapının taşıyıcı sistemindeki beton, beton çelik çubuk, duvar elemanları vb. malzeme ve imalatın, standart ve şartnamelere göre Bakanlıkça izin belgesi verilen özel veya kamu kuruluşlarının laboratuvarlarında muayene ve deneylerini yaptırarak raporlarını ilgili idareye verir.
- h) Beton kalıbı ve demir teçhizatı kontrol edilerek tutanak düzenlenmeden beton dökümüne izin verilmez. Beton, yapı denetim kuruluşunun yardımcı kontrol elemanlarının gözetiminde dökülür. Beton numuneleri döküm yerinde yardımcı kontrol elemanlarının nezaretinde deneyi yapacak laboratuvar teknik elemanlarınca alınıp, alınan numuneler belirlenen laboratuvara bu laboratuvar teknik elemanı tarafından götürülür. Beton dökümünü müteakip tutanak düzenlenir. Bu tutanakları ve deney raporlarını üç iş günü içinde ilgili idareye verir.
- i) Yapı denetim kuruluşu, yazılı ihtarına rağmen ruhsat ve eklerine aykırı iş yapan işçi ve ustanın durumunu ilgili idareye bildirir.
- j) Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten ve sorumlu denetçi mimar ve mühendisler tarafından imzalanan raporu ilgili idareye verir.
- k) Yapı kullanma izninin alınmasını müteakip, yapı denetimine ait diğer belgeleri ilgili idareye verir.
- l) Yapı sahibinin isteği halinde, yapı müteahhidine ödeme yapmadan önce yapı sahibine ödemeye esas görüş bildirir.

- m) Yapı denetim kuruluşu yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelebilecek yapı hasarından dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlardaki yapı hasarından dolayı iki yıl süreyle sorumludur.

Yapı denetim kuruluşu, izinsiz yapılan değişikliklerden dolayı sorumlu tutulamaz.

Yapı denetim kuruluşunun adresi

Yapı denetim kuruluşu Türkiye'de bir tebligat adresi bulundurmaya ve bunu sözleşmenin aktolunmasından önce, değişiklik olması halinde de yeni adresini en kısa zamanda yapı sahibine bildirmeye mecburdur.

Yapı denetim kuruluşunun

adresini:.....

Yapı denetim kuruluşunun görevlendireceği teknik personel listesi

Oda Sicil No

Adı ve Soyadı

Görevi

İmzası

Yukarıda isim ve imzaları bulunan teknik personeli, yapı denetim kuruluşu, denetim hizmetlerini yürütmek üzere görevlendirmiştir. Yukarıda yazılı teknik personelden ayrılanlar olması halinde yapı denetim kuruluşu otuz gün içinde aynı nitelikte teknik elemanı görevlendirir ve bu elemanı idareye ve yapı sahibine bildirir.

Denetim hizmetinin sona ermesi

Sözleşme konusu yapının bitirildiği ve yapı kullanma iznine hazır hale geldiği, yapı denetim kuruluşu tarafından yapı sahibine yazılı olarak bildirilir ve ilgili idareye rapor verilir.

İlgili idareden yapı kullanma izni alınmasıyla bu sözleşme sona erer.

Anlaşmazlıkların çözüm yeri

Bu sözleşme ve eklerin uygulanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlıkların çözümünde ki mahkemeler ve icra daireleri yetkilidir.

Çeşitli hükümler

Bu sözleşmede yer almayan hususlarda, öncelik sırasıyla 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, İmar Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Borçlar Kanunu, Medeni Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İş bu sözleşme/...../200 tarihinde nüsha olarak düzenlenmiştir.

Yapı sahibi veya Kanuni Yetkilisi

Yapı denetimi kuruluşu

EK 5 YARDIMCI KONTROL ELEMANI TAAHHÜTNAMESİ

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINA,

.....Ticaret ve/veya Sanayi Odasının
sicil numarası ile kayıtlı.....
adresinde faaliyet gösteren ve
 faaliyet yeri olarak İlini seçen
 unvanlı Yapı Denetim Kuruluşunun
 denetleyeceği yapılardayardımcı kontrol elemanı olarak çalışacağımı,

.....İli.....
 .adresindeki yapının denetim görevini ifa ederken 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu
 hükümleri çerçevesinde hareket edeceğimi,

Yardımcı kontrol elemanı olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının
 30.000/60.000/120.000 m²'yi geçmeyeceğini ve ikamet ettiğim il sınırları dışında denetim
 görevi kabul etmeyeceğimi,

Ayrıca anılan Yapı Denetim Kuruluşundan herhangi bir nedenle ilişik kesileceği zaman
 bildirimde bulunacağımı, kabul ve taahhüt ederim./...../20....

Adı ve Soyadı

Unvanı

EKİ : İlgili meslek odasına kayıt belgesi

A D R E S :

EK 6 YAPI DENETİM KURULUŞU TAAHHÜTNAMESİ

.....VALİLİK,

.....BELEDİYE BAŞKANLIĞINA,

.....İli,İlçesi,Köyü,Ada/Parsel sayılı taşınmazda inşa edilecek olan yapının denetiminde 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile bu Kanuna dayalı Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği hükümlerini eksiksiz uygulayacağımızı, denetimini üstlendiğimiz yapıyı ruhsatname eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimizi kabul ve taahhüt ederiz
...../...../200...

Yapı denetim kuruluşu yetkilisi

Adı, Soyadı ve İmzası

Adresi :

EK 7 DENETÇİ MİMAR VE DENETÇİ MÜHENDİS TAAHHÜTNAMESİ

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINA,

..... adresinde faaliyet gösteren, ortağı olduğum / sözleşmeli çalıştığım, unvanlı Yapı Denetim Kuruluşu'nun denetleyeceği yapılarda denetçisi olarak 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde yapılacak denetim hizmetlerinde imza yetkisine sahip olarak çalışacağımı, yapım süresince: denetçilik görevini ifa ederken, başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı, aynı anda bir başka yapı denetim kuruluşunda görev almayacağımı,

Denetçi olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 120.000/360.000 m²'yi geçmeyeceğini ve yapı denetçisi inşaat mühendisi olarak görev yaptığım ilin sınırları dışında denetim görevi üstlenmeyeceğimi,

Ayrıca anılan yapı denetim kuruluşundan herhangi bir nedenle ilişik kesileceği zaman bildirimde bulunacağımı, kabul ve taahhüt ederim./.../20...

Adı ve Soyadı

Yapı Denetçisi Mimar / Mühendis

EK 8 KALIP VE DEMİR İMALATI KONTROL TUTANAĞI

İlgili İdare (Belediye/Valilik) :

Yapı Ruhsat Tarihi ve No :

Yapının Adresi :

Pafta/Ada/Parsel No :

Yapı İnşaat Alanı(m²) ve Cinsi :

Kontrol Edilen Yapı Kısmı (Blok,Kat) :

Yapı Sahibi :

Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı :

Yapı Müteahhidinin Adı :

Yukarda belirtilen yapının.....Blok,.....kat,.....kotunda yapılan denetimde:

Kalıp imalatının: kullanılan malzemenin istenilen nitelikte, kalıp işçiliğinin iyi ve takviyelerinin yeterli olduğu, ölçü, kot, yatay ve düşey düzlemlere uygunluk açısından kalıbın projesine uygun olarak yapıldığı,

Betonarme demirlerinin, projesinde gösterilen adet, çap ve boyda olduğu, projesine uygun olarak döşendiği, tespit edilmiştir. Bu durumda beton dökülmesine izin verilmiştir.

İş bu tutanak...../...../..... tarihinde, bir nüshası yapı denetim kuruluşunca ilgili idareye verilmek üzere üç nüsha düzenlenmiştir.

Yapı Deneticisi İnşaat Mühendisi Yardımcı Kontrol Elemanı Yapı Müteahhidi

EK 9 BETON DÖKÜM TUTANAĞI

İlgili İdare(Belediye/Valilik) :

Yapı Ruhsat Tarihi ve Nosu :

Yapının Adresi :

Pafta/Ada/Parsel Noları :

Yapı İnşaat Alanı(m²) ve Cinsi :

Kontrol Edilen Yapı Kısmı(Blok,Kat) :

Yapı Sahibi :

Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı :

Yapı Müteahhidinin Adı :

Yukarda belirtilen yapının.....blok,....kat.....kotunda ve /.... /..... tarihinde gerçekleştirilen beton dökümü, projesine ve standartlarına uygun olarak yapılmıştır. Ayrıca beton ve beton elemanlarının numune alma ve deney metotlarına ilişkin standartlarına uygun olarak da.....adet beton numunesi alınmıştır. Laboratuvar deney sonuçlarına ilişkin raporlar, rapor tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili İdareye iletilecektir.

İş bu tutanak /.... /..... tarihinde, bir nüshası Yapı Denetim Kuruluşunca ilgili İdareye verilmek üzere üç nüsha düzenlenmiştir.

Yapı Deneticisi İnşaat Mühendisi Yardımcı kontrol elemanı Laboratuvar Teknisyeni

Yapı Müteahhidi

EK 10 YIL SONU TESPİT TUTANAĞI

İlgili İdare (Belediye/Valilik) :

Yapı Ruhsat Tarihi ve Nosu :

Yapının Adresi :

Pafta/Ada/Parsel Noları :

Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi :

Yapı Sahibi :

Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı :

Tespit Tarihi : (%) Taksit Oranı Gerçekleşme %

a) Subasman 20

b) Taşıyıcı sistem 40

c) Sıvaya hazır durum 20

d) Kalan bölüm 20

Toplam : 100

...../...../..... tarihi itibarıyla yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleşme oran yüzde'dur.

İş bu tutanak/...../..... tarihinde üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

.....
Yapı Denetim Kuruluşu

.....
İlgili İdare Yetkilisi

ONAYLAYANLAR

.....

.....

EK 11 2007 YILI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ**I. Sınıf Yapılar****A Grubu Yapılar 61,00 YTL/M²**

- . 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları
- . Basit kümes ve basit tarım yapıları
- . Mevcut yapılar arası bağlantı- geçiş yolları
- . Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar
- . Yardımcı yapılar (Müştemilat)
- . Gölgelekler-çardaklar
- . Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B Grubu Yapılar 105,00 YTL/M²

- . Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları
 - . Su depoları
 - . İş yeri depoları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

II. Sınıf Yapılar**A Grubu Yapılar 167,00 YTL/M²**

- . Kuleler, ayaklı su depoları
 - . Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları
 - . Kayikhane
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B Grubu Yapılar 230,00 YTL/M²

- . Seralar
 - . Pnömatik ve şişirme yapılar
 - . Hangar yapıları
 - . Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler
 - . Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları
 - . Tarım ve endüstri yapıları (Tek katlı prefabrike binalar, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)
 - . Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri
 - . Jeoloji, botanik ve tema parkları
 - . Mezbahalar
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

III. Sınıf Yapılar

A Grubu Yapılar 375,00 YTL/M²

- . Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)
 - . Katlı garajlar
 - . Hobi ve oyun salonları.
 - . Ticari bürolar (üç kata kadar- üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
 - . Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b)
 - . Basımevleri, matbaalar
 - . Soğuk hava depoları
 - . Konutlar (dört kata kadar- dört kat dahil – asansörsüz ve kalorifersiz)
 - . Benzin istasyonları
 - . Kampingler
 - . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler,ticarethane,dükkan,imalathane, dökümhane)
 - . Semt postaneleri
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

B Grubu Yapılar 427,00 YTL/M²

- . Kreş-Gündüz bakımevleri
 - . Otel ve moteller (1 ve 2 yıldızlı oteller, 2. sınıf moteller)
 - . Entegre tarımsal endüstri yapıları
 - . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
 - . Gençlik Merkezleri
 - . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
 - . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
 - . Temel eğitim okulları
 - . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
 - . Jandarma ve emniyet karakol binaları
 - . Sağlık tesisleri (sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri, sağlık merkezleri)
 - . Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
 - . Halk evleri
 - . Pansiyonlar
 - . 150 kişiye kadar cezaevleri
 - . Fuarlar
 - . Sergi salonları
 - . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
 - . Marinalar
 - . Gece kulübü, diskotekler
 - . İtfaiye kurtarma istasyonları
 - . Misafirhaneler
 - . Büyük çiftlik yapıları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

IV. Sınıf Yapılar

A Grubu Yapılar 482,00 YTL/M²

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)

- . Poliklinikler ve benzeri sağlık yapıları (Hastaneler hariç)
- . Liman binaları
- . İl tipi hükümet konakları (Büyük idare ve Büyükşehir belediye binaları)
- . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- . İbadethaneler (Dini yapılar 1000 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri ve fabrikalar
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- . Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
- . Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli) ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B Grubu Yapılar 533,00 YTL/M²

- . İş Merkezleri
- . Araştırma binaları ve laboratuvarlar
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- . Otobüs terminalleri
- . Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- . Banka binaları
- . Otel ve moteller (3 ve 4 yıldızlı oteller ile 1. sınıf moteller)
- . Normal radyo ve televizyon binaları
- . Özelliği olan genel sığınaklar
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

C Grubu Yapılar 640,00 YTL/M²

- . Hastaneler (150 yatağa kadar)
 - . Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
 - . Bakanlık binaları
 - . Yüksek öğrenim yurtları
 - . Arşiv binaları
 - . Radyoaktif korumalı depolar
 - . Büyük Adliye Sarayları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

V. Sınıf Yapılar

A Grubu Yapılar 794,00 YTL/M²

- . Radyo-Tv İstasyonları
 - . Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
 - . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m² üzerindeki özel konutlar
 - . Borsa binaları
 - . Üniversite kampusleri
 - . Yüksekliği 50,50m'yi aşan yapılar
 - . Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B Grubu Yapılar 962,00 YTL/M²

- . Kongre merkezleri
 - . Müze, sergi kütüphane kompleksleri
 - . Olimpik spor tesisleri – hipodromlar
 - . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
 - . Havaalanları
 - . İbadethaneler (1000 kişinin üzerinde)
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

C Grubu Yapılar 1.098,00 YTL/M²

- . Hastaneler (150 yatağın üstündeki hastaneler ve özelliği olan ihtisas hastaneleri)
 - . Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
 - . Büyük radyo ve televizyon binaları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

D Grubu Yapılar 1.311,00 YTL/M²

- . Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- . Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eserlere niteliğinde olup. Yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar ve bu gruptakilere benzer yapılar

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi 23.10.1971

Doğum yeri İzmir

Lise 1985-1988

Kocamustafa Paşa Lisesi

Lisans 1989-1993

Yıldız Teknik Üniversitesi
İnşaat Mühendisliği Fakültesi
İnşaat Mühendisliği Bölümü

Yüksek Lisans 2005-2008

Yıldız Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı
Yapı Programı**Çalıştığı kurumlar**

1993-1994

Alacalı İnşaat A.Ş. Laboratuvar Şefliği

1994-1996

Hava Lojistik Komutanlığı Yedek Subayı

1996-2000

Arslanyurdu Yapı Koop. Şantiye Şefliği

2000-2004

İSBİ Dinamik İnşaat Şantiye Şefliği

2005-Devam ediyor

Uyumlu Yapı Denetim Ltd. Şti. Koordinatör