

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**YAPI DENETİM SİSTEMİNDE YAŞANAN SORUNLAR,
4708 SAYILI YAPI DENETİM HAKKINDA KANUN'DAKİ EKSİKLİKLER
VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
İnş. Müh. Ferhat SAKALLI**

Anabilim Dalı : İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ

Programı : YAPI İŞLETMESİ

EYLÜL 2008

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**YAPI DENETİM SİSTEMİNDE YAŞANAN SORUNLAR,
4708 SAYILI YAPI DENETİM HAKKINDA KANUN'DAKİ EKSİKLİKLER
VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
İnş. Müh. Ferhat SAKALLI
(501051052)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 10 Eylül 2008
Tezin Savunulduğu Tarih : 11 Eylül 2008**

**Tez Danışmanı : Dr. Akın ERİŞKON
Diğer Jüri Üyeleri Dr. Murat KURUOĞLU
Dr. Erdoğan YILMAZ (Y.T.Ü.)**

EYLÜL 2008

ÖNSÖZ

Tez çalışmamın yürütülmesi sırasında yardımlarını ve manevi desteğini esirgemeyen, değerli danışman hocam sayın Dr. Akın ERİŞKON' a teşekkürlerimi sunarım.

Araştırma süresince görüşleri ve düşünceleri ile teze katkıda bulunan, kaynak bulmama yardımcı olan tüm kurum, kuruluş ve personellerine teşekkürü bir borç bilirim. Özellikle Gaziosmanpaşa Belediyesi'ne, Bayrampaşa Belediyesi'ne ve Eyüp Belediyesi'ne tezime yapmış oldukları katkılardan dolayı teşekkürlerimi sunuyorum.

Ayrıca anket çalışmasına katılarak teze katkıda bulunan yapı denetim firmalarına da teşekkürlerimi sunuyorum.

Son olarak, bütün hayatım boyunca maddi ve manevi desteğini esirgemeyen ve bu günlere gelmemde büyük emeği olan değerli aileme ve sabrından dolayı sevgili nişanlıma şükranlarımı sunarım.

Eylül 2008

Ferhat SAKALLI

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	vi
TABLO LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ	viii
ÖZET	ix
SUMMARY	x
1. GİRİŞ	1
2. YAPI DENETİM	4
2.1. Yapı Denetim Kavramı	4
2.2. Yapı Denetimin Tarihçesi	6
3. YAPI DENETİMİN AMACI	11
4. YABANCI ÜLKELERDE YAPI DENETİM SİSTEMİ	15
4.1. Fransa'da Yapı Denetim Sistemi	15
4.2. İngiltere'de Yapı Denetim Sistemi	18
4.3. Amerika'da Yapı Denetim Sistemi	18
4.4. Almanya'da Yapı Denetim Sistemi	21
4.5. Belçika'da Yapı Denetim Sistemi	24
4.6. Japonya'da Yapı Denetim Sistemi	25
5. TÜRKİYE'DE YAPI DENETİMİN SİSTEMİNİN GELİŞİMİ	26
6. 4708 SAYILI YASA İLE GETİRİLEN YENİ YAPI DENETİM SİSTEMİ	47
6.1. 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun	51
6.2. Sistemin Tarafları	51
6.3. 4708 Sayılı Yasa ve Bu Yasanın Eki Olan Yapı Denetim Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği'ne Göre Yapı Denetim Sisteminin Yapısı, Tarafların Görev ve Sorumlulukları	53
6.3.1. Yapı Denetim Kuruluşlarının Görev ve Sorumlulukları	53
6.3.2. İlgili İdarelerin Görev ve Sorumlulukları	58
6.3.3. Proje Müellifinin Görev ve Sorumlulukları	59
6.3.4. Yapı Müteahhidinin Görev ve Sorumlulukları	60
6.3.5. Yapı sahibinin Görev ve Sorumlulukları	60
6.3.6. Yapı Denetim Hizmeti ve Hizmet Sözleşmesi	60
6.3.7. Yapı Denetim Hizmet Bedeli	61

6.3.8. Yapı Denetim Komisyonu'nun Çalışma Usul ve Esasları	63
6.3.9. Laboratuvarların Çalışma Usul ve Esasları	65
6.4. Yeni Yapı Denetim Siteminin İşleyişi	65
7. 05.02.2008 TARİH VE 26778 SAYILI YENİ YAPI DENETİM YÖNETMELİĞİ İLE GETİRİLEN ESASLAR	68
7.1. Yapı Denetim Kuruluşlarının Görev ve Sorumlulukları	69
7.2. İlgili İdarelerin Görev ve Sorumlulukları	73
7.3. Yapı Müteahhidi ile Şantiye Şefinin Görev ve Sorumlulukları	74
8. YAPI DENETİM HİZMETİ YÜRÜTECEK OLAN YAPI DENETİM KURULUŞLARININ OLUŞUMU VE ÇALIŞMA ŞEKLİ	77
8.1. Yapı Denetim Şirketlerinin Kuruluş Koşulları	79
8.2. Yapı Denetim Kuruluşlarında Görev Alacak Teknik Personelin Denetim Yetkisi ve İstihdam Esasları	82
8.3. Yapı Denetim Şirketlerinin Özellikleri	84
8.3.1. Yapısal Özellikleri	84
8.3.2. Bağımsız ve Tarafsız Olma Özellikleri	84
8.3.3. İşlevsel Özellikleri	85
8.3.4. Aracı Kurum Olma Özellikleri	86
8.3.5. Güven Kurumu Olma Özellikleri	87
8.3.6. Tüzel Kişi Olma Özellikleri	88
8.3.7. Kamusal ve Özel Nitelikleri	89
8.4. Yapı Denetim Şirketlerinin Denetlenmesi	90
9. 4708 SAYILI YAPI DENETİM HAKKINDA KANUNUN UYGULANISINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR	94
9.1. 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun ve Yapı Denetim Yönetmeliği'nden Kaynaklanan Sorunlar	95
9.2. İlgili İdarelerden Kaynaklanan Sorunlar	96
9.3. Yapı Denetim Kuruluşlarından Kaynaklanan Sorunlar	96
9.4. Yapı Sahibi ve Müteahhitten Kaynaklanan Sorunlar	97
9.5. Personelden Kaynaklanan Sorunlar	97
9.6. 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanunun Uygulanışında Karşılaşılan Sorunların Açıklanması ve Bu Sorunların Çözümü İçin Öneriler	97
9.6.1. 4708 Sayılı Kanun ve Yönetmeliği'nden kaynaklanan sorunlara çözüm önerileri	98
9.6.2. İlgili idarelerden kaynaklanan sorunlara çözüm önerileri	100
9.6.3. Yapı Denetim kuruluşlarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerileri	101
9.6.4. Mal sahibi ve müteahhitten kaynaklanan sorunlara çözüm önerileri	102
9.6.5. Personelden kaynaklanan sorunlara çözüm önerileri	102

10. İSTANBULDA FAALİYET GÖSTEREN YAPI DENETİM KURULUŞLARININ 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNUNUN UYGULANIŞINDA KARŞILAŞTIKLARI SORUNLARIN TESPİTİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ İÇİN YAPILAN ANKET ÇALIŞMASI	104
10.1. Anket Çalışmasının Amacı	104
10.2. Anket Çalışmasının Önemi	104
10.3. Anket Çalışmasının Kapsamı	105
10.4. Anket Çalışmasının Yapılması ve Sonuçları	105
10.4.1. Anket Soru 1	106
10.4.2. Anket Soru 2	106
10.4.3. Anket Soru 3	107
10.4.4. Anket Soru 4	108
10.4.5. Anket Soru 5	109
10.4.6. Anket Soru 6	110
10.4.7. Anket Soru 7	111
10.4.8. Anket Soru 8	112
10.4.9. Anket Soru 9	115
10.4.10. Anket Soru 10	118
10.4.11. Anket Soru 11	119
10.4.12. Anket Soru 12	122
10.4.13. Anket Soru 13	123
10.4.14. Anket Soru 14	126
11. ANKET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	129
12. SONUÇ VE ÖNERİLER	133
KAYNAKLAR	139
EKLER	141
ÖZGEÇMİŞ	213

KISALTMALAR

KHK :Kanun Hükümünde Kararname
TBMM :Türkiye Büyük Millet Meclisi
TMMOB :Türkiye Mimar ve Mühendisler Odası Birliği
INTOSAI :International Organization of Supreme Audit Institutions
Y.İ.B.F. :Yapıya İlişkin Bilgi Formu

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 5. 1 Son yıllarda yaşanan depremlerin ülkemize verdiği zararlar	33
Tablo 5. 2 17 Ağustos 1999 depreminin ekonomik kayıpları	33
Tablo 5. 3 Pilot illere göre yapı denetim firmaları ve denetlenen alan	44
Tablo 5. 4 Türkiye yüzölçümünün deprem bölgelerine göre dağılımı.....	45
Tablo 5. 5 4708 sayılı kanunun uygulandığı pilot illerin yüzölçümlerinin deprem bölgelerine göre dağılımı.....	45
Tablo 5. 6 19 pilot ilin yüzölçümleri ve nüfusları.....	46
Tablo 6. 1 595 sayılı KHK ile 4708 sayılı yasa arasındaki farklar.....	50
Tablo 6. 2 Yapı Denetim Hizmet bedellerine esas oranlar cetveli.....	62
Tablo 8. 1 Kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının denetleme yetki sınırları.....	83

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 10.1 : Anketin 2. sorusunda katılımcı unvanı grafiği.....	107
Şekil 10.2 : Ankete Katılan Yapı Denetim Firmalarında Aktif Çalışan Personel Sayısı Grafiği.....	108
Şekil 10.3 : Ankete Katılan Yapı Denetim Firmalarında Kayıtlı Personel Sayısı Grafiği.....	109
Şekil 10.4 : Anketin 5. sorusunda tercih edilme grafiği.....	110
Şekil 10.5 : Anketin 6. sorusunda tercih edilme grafiği.....	111
Şekil 10.6 : Anketin 7. sorusunda 1. tercih edilme grafiği.....	112
Şekil 10.7 : Anketin 7. sorusunda 2. tercih edilme grafiği.....	113
Şekil 10.8 : Anketin 7. sorusunda 3. tercih edilme grafiği.....	114
Şekil 10.9 : Anketin 8. sorusunda tercih edilme grafiği.....	115
Şekil 10.10 : Anketin 9. sorusunda 1. tercih edilme grafiği.....	116
Şekil 10.11 : Anketin 9. sorusunda 2. tercih edilme grafiği.....	117
Şekil 10.12 : Anketin 9. sorusunda 3. tercih edilme grafiği.....	118
Şekil 10.13 : Anketin 10. sorusunun tercih edilme grafiği.....	119
Şekil 10.14 : Anketin 11. sorusunda 1. tercih edilme grafiği.....	120
Şekil 10.15 : Anketin 11. sorusunda 2. tercih edilme grafiği.....	121
Şekil 10.16 : Anketin 11. sorusunda 3. tercih edilme grafiği.....	121
Şekil 10.17 : Anketin 12. sorusunun tercih edilme grafiği.....	122
Şekil 10.18 : Anketin 13. sorusunda 1. tercih edilme grafiği.....	124
Şekil 10.19 : Anketin 13. sorusunda 2. tercih edilme grafiği.....	124
Şekil 10.20 : Anketin 13. sorusunda 3. tercih edilme grafiği.....	125
Şekil 10.21 : Anketin 14. sorusunda 1. tercih edilme grafiği.....	126
Şekil 10.22 : Anketin 14. sorusunda 2. tercih edilme grafiği.....	127
Şekil 10.23 : Anketin 14. sorusunda 3. tercih edilme grafiği.....	128

**YAPI DENETİM SİSTEMİNDE YAŞANAN SORUNLAR,
4708 SAYILI YAPI DENETİM HAKKINDA KANUN'DAKİ EKSİKLİKLER
VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

ÖZET

1999 yılında ülkemizde yaşanan deprem felaketinden sonra araştırmalar insanlarımızı depremlerin değil, denetimsiz yapıların öldürdüğünü göstermiştir. Yaşanan bu depremlerden sonra hükümet gerekli çalışmaları başlatmış ve yapı denetim sisteminde köklü bir değişikliğe gitmiştir. 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 belirlemek amacıyla 13 Temmuz 2001 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun kabul edilmiştir.

Bu çalışmada öncelikle yapı denetim kavramı ve amacı üzerinde durulmuş, yapı denetimin tarihsel gelişimi araştırılmış ve yabancı ülkelerde uygulanan yapı denetim sistemlerine yer verilmiş, sonraki bölümde Türkiye’deki yapı denetimin gelişimi anlatılmış ve günümüzde uygulanan yapı denetim sistemi araştırılmış, sistemin işleyişinde karşılaşılan sorunlar incelenmiş ve sorunların çözümü için çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır. Bu amaçla İstanbul’da faaliyet gösteren yapı denetim firmalarının sorunlara bakış açılarını belirlemek amacıyla anket çalışması yapılmıştır.

Yapılan çalışmada ortaya çıkan sonuç yapı denetim sisteminin ülkemizde sağlıklı olarak yürütülmediğini göstermiştir. Yapı denetimde rol alan bütün tarafların üzerine düşen görevi eksiksiz yapması gereği ortadadır. Bu çerçevede ilgili Bakanlık bazı düzenlemelere gitmiş ancak yapılan düzenlemelerin sorunların çözümü için yeterli olmadığı görülmüştür.

**PROBLEMS OF STRUCTURE CONTROL SYSTEM,
DEFICIENCIES OF 4708 NUMBERED LAW ABOUT STRUCTURE CONTROL
AND SUGGESTIONS FOR SOLUTION**

SUMMARY

After the earthquakes that took place in our country in 1999, the researches shown that the people are killed by uncontrolled structures not by earthquakes. After these earthquakes, the Government started necessary operations and changed the construction control system. Providing the security of vitality and goods, at 13 July 2001 4708 numbered Law About The construction audit has been accept to built good quality constructions that are suitable for public improvements, science, art and health rules and standards.

In this research, firstly, has been done to dwell upon construction audit concept and the aim of construction audit. The historical development of construction audit has been researched and mentioned about audit systems that applied in developed countries. The following chapter explains the development process of structure audit system in Turkey. And applied system has been researched. The study has been done to identify the issues and problems coming up against the construction audit firms, and to try to find out solutions for them. In this research, a questionnaire has been conducted among construction audit firms in Istanbul to identify the matters and to find out their approach and evaluations.

The research shown that the construction audit system has not been applied healthy in our country. All the parts of construction audit system must fulfill responsibilities. So the concerned ministry performed some arrangements, but these arrangements have not been enough for the solution of problems.

1. GİRİŞ

Toplumda yaşamakta olan her bireyin en önemli haklarından biri, barınma diğer bi ifadeyle konut hakkıdır. En genel anlamıyla bu hak bireylerin sağlam, kaliteli, uygar, doğal afetlere dayanıklı, korumalı bir yapıya sahip olması anlamına gelmektedir. Bu hakkı temin etmek ve korumak ise devletin en başta gelen görevlerinden biridir. Bu görevi yerine getirmek için eski çağlardan bu güne kadar devletler çeşitli kurallar ve yaptırımlar uygulamışlardır.

Ülkemiz topraklarının %96'sının deprem kuşağında yer alması, hızlı nüfus artışı ve göçlerin, kaçak yapılaşmanın ve sık sık gündeme gelen imar aflarının afet riskini arttırması, 3194 sayılı İmar Kanunu ile öngörülen denetim prensiplerine ilgili idarelerce uyulmaması, projelerin %91'inde tasarım, hesap ve çizim hatalarının bulunması, beton mukavemetinin projesinde öngörülenden %40 daha az olması ve teknik uygulama sorumluları tarafından uygulamanın denetlenmediği gerçeği, gerçekleşen afetlerin milli servetimizde büyük boyutlu kayıplara yol açması yanında, bu kayıpla kıyaslanmayacak can kayıplarına yol açması, yapı denetimin, konusunda uzman personele sahip, kurumsallaşmış firmalar eliyle yürütülmesi gerekliliğini ortaya koymuştur.

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

Asrın felaketi olarak nitelendirilen 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde yaşanan depremler sonrasında meydana gelen can ve mal kayıpları, denetimsiz yerleşme ve yapılaşmaların yol açabilecekleri zararları bütün açıklığıyla gözler önüne sermiştir.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, mevcut yasal düzenlemeler etkili bir yapı denetimi sağlamadığından, bu depremlerin hemen sonrasında harekete geçerek, muhtemel afetlerde can ve mal güvenliğini sağlamak, kaynak israfına neden olan plansız kalitesiz yapılaşmayı önlemek, gelişmiş ülkelerin norm ve standartlarını yakalamak, denetim eksikliğinden ve diğer sebeplerden ötürü zarara uğrayan üçüncü şahısların haklarını

korumak, yapı üretiminde kusur, ihmal ve yetersizliği tespit edilen yapı sorumlularına karşı gerekli tedbirleri almak maksadıyla bir dizi önlemler almıştır. Bunlardan en önemlisi 13.07.2001 tarihili Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ve 19 pilot ilde uygulanmaya başlayan 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu’dur.

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.

Yapı denetim sisteminde kanunun ve yönetmeliğin uygulamasında bazı sorunlarla karşılaşıldığını görmek mümkündür. Yapı denetim sisteminin sağlıklı bir şekilde yürütüldüğünü söylemek mümkün değildir. 4708 sayılı kanundaki eksiklikler, uygulamada karşılaşılan sorunlar, sistemin istenilen düzeyde çalışmadığını ortaya koymaktadır. Bu sebeple Bakanlık bu sorunların çözümü için çeşitli çalışmalar başlatmıştır.

Nitekim Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı, yapı denetim uygulamasında yaşanan sorunların çözümü için 05.02.2008 tarihinde Yeni Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği’ni Resmi Gazete’de yayımlayarak yürürlüğe koymuştur.

Ancak getirilen yeni yönetmeliğin de sorunların çözümüne tam olarak cevap verdiği söylenemez.

Yapılan bu çalışma yapı denetim sektöründe yaşanan sorunların ortaya konulması ve bu sorunların çözümü için akademik destek amacıyla gerçekleştirilmiştir.

Çalışmada öncelikle yapı denetim kavramı ve amacı üzerinde durulmuş, yapı denetimin tarihsel gelişimi araştırılmış ve yabancı ülkelerde uygulanan yapı denetim sistemlerine yer verilmiştir. Sonraki bölümde ise Türkiye’deki yapı denetimin gelişimi anlatılmış ve günümüzde uygulanan yapı denetim sistemi araştırılmış, sistemin işleyişinde karşılaşılan sorunlar incelenmiş ve sorunların giderilmesi için çözüm önerileri getirilmeye

alışılmıştır. Bu amaçla İstanbul’da faaliyet gösteren yapı denetim firmalarının sorunlara bakış aıllarını belirlemek amacıyla anket çalışması yapılmıştır.

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

Çalışmanın 2. bölümünde, yapı denetim kavramı açıklanmaya çalışılmış ve yapı denetimin tarihsel gelişimi araştırılmıştır.

3. bölümde yapı denetimin amacı üzerinde durulmuş ve yapı denetimin önemine değinilmiştir.

4. bölümde yabancı ülkelerdeki yapı denetim sistemleri araştırılmıştır.

5. bölümde Türkiye’deki yapı denetim sisteminin gelişimine yer verilmiş, sayısal verilerle yeni yapı denetim sisteminin gelişimi açıklanmaya çalışılmıştır.

6. bölümde 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun ile getirilen yapı denetim sistemi araştırılmış, sistemin tarafları ve bu tarafların görev ve sorumluluklarına yer verilmiş ve sistemin işleyiş biçimini anlatılmıştır.

Çalışmanın 7. bölümünde 05.02.2008 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren yeni yapı denetim yönetmeliği ile getirilen esaslar araştırılmış, yeni yönetmeliğe göre yapı denetim sisteminin taraflarının görev ve sorumlulukları anlatılmış ve yaşanan sorunlara getirilen çözümlere yer verilmiştir.

8. bölümde yapı denetim sisteminin en önemli uygulayıcılarından olan yapı denetim kuruluşlarının kuruluş koşulları, çalışma şekilleri ve özellikleri araştırılmıştır. Bu bölümde ayrıca yapı denetim kuruluşlarının yapı denetim komisyonu tarafından nasıl denetlendiği ve denetleme sonucunda verilen cezalar araştırılmıştır.

Çalışmanın 9. bölümünde 4708 sayılı kanunun uygulanışında karşılaşılan temel sorunlar ve çözüm yöntemlerine yönelik öneriler sunulmuştur.

Çalışmanın 10. bölümünde, İstanbul’da faaliyet gösteren yapı denetim şirketlerinin uygulamada karşılaştıkları sorunlar ve çözüm yöntemlerine ilişkin bir anket çalışmasının sonuçları ve değerlendirilmesi üzerine bilgiler verilmiştir.

Çalışmanın 11. bölümünde, yapılan tez çalışmasının sonucu ve bu sonuçla ilgili değerlendirmelere yer verilmiştir.

2. YAPI DENETİM

2.1. Denetim Kavramı

Genel olarak denetim “boyutları veya biçimleri normalin dışında olan parçaları çıkarıp atmak amacıyla yapılan işlemdir”. Türk Dil Kurumu tarafından “denetleme”, “bir işin doğru ve yönetime uygun olarak yapılıp yapılmadığını incelemek, murakabe etmek, teftiş etmek, kontrol etmek” şeklinde tanımlanmaktadır. Konuşma dilinde denetim anlamını taşıyan ve/veya aynı anlamda kullanılan “araştırma, kovuşturma, soruşturma, inceleme, revizyon, kontrol, teftiş, murakabe vb.” birçok sözcük vardır. Türkiye’de denetleme kavramı, daha çok ağırlıklı olarak revizyon, kontrol, murakabe ve teftiş sözcüklerinde kendisini bulmaktadır.

Modern anlamda denetim, olasılık ve görelilik (probabilite ve relativite) esaslarıyla belirlenmiş hedef ve standartlar doğrultusunda ortaya çıkan sonuçların verimlilik, etkinlik ve ekonomiklik derecelerini ölçmek, karşılaştırmak ve değerlendirmektir. Diğer bir anlatımla denetim, bir kuruluşun ekonomik faaliyetlerine ve olaylarına ilişkin açıklanan bilgilerin, önceden belirlenmiş kriterlere uygunluk derecesini belirlemek ve raporlamak amacıyla bu ekonomik faaliyetlere ve olaylara ilişkin bilgilerle ilgili kanıtların tarafsızca toplanması, değerlendirilmesi ve sonucun bilgi kullanıcılarına raporlanması şeklinde tanımlanabilir.

Bir yönetim işlevi olarak denetim, gerçekleşen eylem ile planlananların karşılaştırılması ve planlanandan sapma durumunda sapmaların nedenlerini bulma, bunları giderme sürecidir. Denetimi en genel anlamıyla şu şekilde tanımlayabiliriz; bir faaliyetin sonuçlarını mümkün olduğu kadar planlara uygun olmasını sağlamak amacıyla standartlar konması, elde edilen sonuçların bu standartlarla karşılaştırılması ve uygulamaların plandan ayrıldığı noktalarda düzeltme önlemlerinin belirlenmesidir [1].

Denetim kavramına yapı denetimi açısından bakıldığında, yapıdaki denetimin bir sonuç denetimi olmadığı görülür. Yapılan ya da yapılması gereken denetim, süreç ve önleyici denetimdir. Yapı denetim sisteminin ana teması karşılaştırmadır. Planlanan ile yapılan arasına karşılaştırma yapılır. Denetlenmesi gerekli olan iş yapını plan, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygunluğudur. Etkin bir yapı denetim olabilmesi için elimizde

planlama aracının olması şarttır. Gerçekleşen olay ile gerçekleşmesi istenilen sonuçların karşılaştırılması denetim yoluyla yapılır [1].

Denetçi, denetim faaliyetini yürüten, mesleki bilgi ve deneyime sahip, bağımsız davranabilen ve yüksek ahlaki nitelikleri taşıyan kariyer sahibi uzman bir kişidir.

Uluslararası Yüksek Denetleme Kurumları Birliği (International Organization of Supreme Audit Institutions- INTOSAI) tarafından 1992 yılında kamu denetçileri için, INTOSAI Meslek Ahlak Kuralları yayınlanmıştır. INTOSAI meslek ahlak kuralları, yüksek denetleme kurumlarının meslek mensuplarına (başkan, üye, başdenetçi, denetçi, denetçi yardımcısı), yöneticilere ve yüksek denetleme kurumları için veya adına denetim işi ile ilgilenen kişilere yöneliktir.

INTOSAI tarafından yayınlanan meslek ahlak kuralları; dürüstlük, bağımsızlık, tarafsızlık ve güvenilirlik olmak üzere dört adettir.

- a. Dürüstlük:** Denetim mesleğinin temel ahlak kuralı dürüstlüktür. Denetçiler denetim mesleğini yürütürken ve denetlenen kuruluşların personeliyle ilişkilerini sürdürürken yüksek standartlı davranış biçimlerine bağlı kalmak zorundadır. Denetçiye duyulan güven duygusunun sürekliliğinin sağlanması için denetçi davranışlarının kusursuz ve kuşku uyandırmayacak biçimde olması gerekmektedir. Dürüstlük, denetçilerin bağımsızlık ve tarafsızlık ilkelerine bağlı kalmalarını, mesleğin gerektirdiği kusursuz davranış standartlarını taşımaları ve kamusal çıkarları en üst düzeyde gözeterek karar vermelerini öngörmektedir.
- b. Bağımsızlık:** Denetçiler, denetledikleri kuruluşlardan ve denetlenen kuruluşlarla ilgili çevrelerden bağımsız olmak zorundadır. Bu zorunluluk denetçilerin bağımsızlığının yönetimlere müdahale şeklinde artıracak veya hiçbir koşulda azaltmayacak biçimde davranış göstermeleri anlamına gelmektedir. Denetçilerin gerçekten bağımsız ve tarafsız olmaları kadar bunun böyle oldukları şeklinde algılanmaları da önemlidir. Denetçinin kişisel çıkarlarının söz konusu olabileceği her türlü ortam, bağımsızlığı zedeleyecek bir unsur olarak ortaya çıkabilir. Kısa bir süre önce denetlenen kuruluşlarda görevli bulunması veya denetlediği kuruluşta kısa bir süre sonra görev alması, çıkar çatışmalarının içinde olması,

kişisel veya akçalı ilişkilerde bulunması denetçinin bağımsızlığı konusunda kuşku uyandırabilecektir. Denetçiler kişisel çıkarlarının söz konusu olabileceği her türlü ortamdan uzak durmalıdır.

c. Tarafsızlık: Yüksek denetim kurumlarının ve denetçilerinin gerçekte var olan ve kamuoyu tarafından beklenen tarafsızlığını koruması büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle denetçiler sorumluluklarını tarafsız bir şekilde yerine getirmeleri için her türlü etkilerden uzak kalmaya özen göstermelidir. Yüksek denetleme kurumları, yasama ve yürütme organlarıyla ve denetim raporlarını yasalar gereği görüşmek durumunda oldukları diğer kamu kuruluşları ile yakın çalışma ilişkisinde olduklarından, denetçiler siyasi ve benzeri etkilerden uzak durmaya özen göstermelidir.

d. Güvenirlilik: Yasama ve yürütme organı, denetlenen kuruluşlar ve kamuoyu yüksek denetim kurumlarından, hiçbir suçlamaya ve kuşkuya yer veremeyecek şekilde saygı ve güven uyandıracak uygulama ve yaklaşım bekleme hakkına sahiptirler. Denetçilere duyulan saygı ve güven, denetçilerin geçmişte ve günümüzde bu yönde göstermiş oldukları başarılı çabalarının ortak bileşkesidir. İlgililerin ve kamuoyunun, yüksek denetleme kurumlarınca yapılan denetimlerin adil ve tarafsız olduğu konusunda tam bir güvenceye sahip olmaları gereklidir.

2.2. Yapı Denetimin Tarihçesi:

Bir binanın kullanıcılarının veya sahiplerinin binanın yapım sürecinde görev alan kişilerin yapacakları hata ve kusurlara karşı korunmasının ilk örneklerine M.Ö 18. yüzyılda Hammurabi kanunlarında rastlamaktayız. Tamamen “kısasa kısas” esasına dayanan bu ilk uygulamalar daha sonralar eski Yunan ve Roma dönemlerinde de görülmektedir. Hammurabi kanunlarında yapı ve yapı dayanımından bahsedilmektedir ve ayrıca kanunda yapıda oluşacak hasardan sonraki sorumluların ne şekilde cezalandırılacağına da yer verilmektedir.

Tarihin her döneminde olduğu gibi antik çağlardan sonra da kanunlarda yazılı olarak bulunmamakla beraber insanların yaşadığı yapıların sağlamlığı her zaman göz önünde bulundurulmuş ve bu konuda çeşitli yaptırımlar uygulanmıştır. Çağdaş toplumsal

hukukun çıkış noktalarında birini oluşturan Roma Dönemi yasal düzenlemelerinde de bu konuya önemle yer verildiği bilinmektedir. Roma hukuku, kayıp-zarar-mağduriyet kavramı içinde hesaplşmayı, kendinden önceki dönemlerle kıyasla daha hafif cezalarla, ancak prosedürü ayrıntılarla belirlenmiş şekilde uygulamaya koymuştur. Mühendislik ve yapı sanatının tarihindeki altın dönmelerinden biri olarak bilinen Roma imparatorluğu çağında sadece binalardan değil toplumun faydalanacağı yapılardan da bol miktarda inşa edilmiştir. Her ne kadar bunların bir bölümü günümüzde harabeye dönüşmüş ise de Roma'da İtalya'nın bazı diğer bölgelerinde hala hayranlıkla izlenen büyük yapılara (Colleseo, Pantheon Kilisesi, vb.) rastlamak mümkündür. Roma İmparatorluğunun genişliği dolayısıyla bu tür yapıların bir kısmı Anadolu topraklarında da bulunmaktadır. Tüm bu yapıtlar, o tarihlerde de yapı ve mühendislik kavramının ne kadar gelişmiş olduğunun göstergesidir. Günümüze kadar gelmiş yazılı belgeleri bulunmamakla beraber Roma yapı işletmeciliği yaklaşımında bir kalite gözetimi ve kontrol mekanizmasının var olması kaçınılmazdır. Zira Gotik katedrallerinin inşası döneminde yapı sağlamlığının özellikle gözetilen bir unsur olduğu açıkça görülmektedir. O dönemdeki yapı bilgisi zafiyeti dolayısıyla yapıların genelde olması gerekenden daha kalın boyutlu yapı elemanlarıyla ve daha küçük açıklıklarla inşa edilmesi dolayısıyla, bu dönem yapılarının hemen hepsi yapısal yönden aşırı sağlam sınıfa girmektedir. Bu sağlamcı yaklaşımın yanı sıra ayrıca bir yapı denetim sisteminin uygulanıp uygulanmadığı ise hala bir soru işaretidir [2].

Osmanlı Devleti'nden günümüze yapı dayanımı ve denetimi konusunda yazılı belge olmasa da özellikle Mimar Sinan tarafından inşa edilen yapıların yapı kalitesi bakımından son derece güvenli yapılar olduğu ilk bakışta anlaşılmaktadır. Bu dönemde yapılan yapıların çoğunda açıklık ve yüksekliklerin sınırlı tutularak kesitler büyütülmüştür bu da gösteriyor ki yapı dayanımına gereken özen gösterilmiştir. Diğer taraftan sağlamlıkla birlikte mimari tasarımda göze batmaktadır. Mimari tasarım ve yapı dayanımı bir uyum içinde ortaya çıkarılmıştır bu durum özellikle Sinan'ın eserlerinde göze batmaktadır. Mimar Sinan'ın kubbeli yapıları bu özeliğin en üst seviyeye çıktığı başyapıtlardır. Bütün bu durumları göz önünde bulundurarak o dönemde yazılı belgeler

olmasa da yapan ve yaptıran kişilerin bir yapı kontrol sistemini benimsediğinden ve bu konuda son derece duyarlı davrandıklarından kolaylıkla bahsedebiliriz.

Teknolojinin ve devlet sisteminin gelişimine paralel olarak, zaman içersinde kısasa kısas anlayışı yerini hukuksal düzenlemelere terk etmiş ve özellikle 19 uncu yüzyıldan itibaren başta Fransa olmak üzere birçok ülke yerleşme ve yapılaşmaları denetlemek için yapıyı yapanlara karşı birer tüketici konumunda olan mal sahipleri ve kullanıcıların haklarını medeni kanun ve borçlar kanunu ile güvence altına almaya başlamışlardır. Nitekim Napolyon yasal Düzenlemesi 'nde yapı kalitesi ve yapım kontrol konularına yer verilmiştir. Yaşam standardının artması insana verilen öneminde artmasını beraberinde getirmiş ve insanların yaşam yerlerinin de sağlamlığı yaşama uygunluğu konusunda bazı düzenleme arayışlarına girilmiştir. Fransız denetim-sorumluluk ve sigorta sistemine toplumsal gelişmenin etkisiyle ve onun paralelinde tabanda ve organik biçimde oluşmuş sistemlerin en eskisi ve köklüsü gözüyle bakılmaktadır. Bu durum, Fransız toplumunun çok gelişmiş tüketici bilincinden de kaynaklanmaktadır. Zaten aldığı, kullandığı her malda “kaliteli mal iyi işleyen mal” tanımlarının yapıda da aranmasından dolayı, teknik yönden ciddi bir denetim mekanizmasının kurulması ve bunun yasal yönden sigorta sistemine bağlanması kolay olmuştur. Bu alandaki son elli yıllık gelişmeler, bina türü yapılarda sigorta sisteminin zorunlu hale getiren yasanın kabulüyle noktalanmıştır. Aynı yüzyılda Almanya’da yapılan yasal düzenlemelerde yapı sağlamlığı ve yapı kalitesi kavramları öne çıkmaya başlamıştır. Almanya’nın federatif yapısı ciddi bir denetim sağlanmasında eyaletlerdeki bölgesel faaliyete öncelik vermiştir. Sistem her eyalette denetim mekanizmasının bürokratik işlemlerden arındırılıp özel denetim bürolarınca yürütülmesine dayandırılmıştır. Aslında yapım faaliyetlerinin denetimim belediyelerin yükümlülüğü altındadır. Ancak belediyeler böylesine çaplı bir işin külfetini çekmek yerine yetkisini kendi adına bu işi yapacak özel bürolara (prüfengineur bürolarına) devretmek yoluyla, eyaletlerin ve ülkenin her tarafına ulaşmaktadır.

Bunların sonucu olarak Almanya’ da mühendislik kamuoyunda ve insanların gözünde denetim mekanizması sağlam bir prestij kazanmıştır. Bu sebepten dolayıdır ki Almanya

'da yapı kalitesinin sigortalanması isteğe bırakılmıştır. Son 20 yıllık verilere göre Almanya 'da yaşayan mal sahiplerinin sadece %25'lik kesimi yapı sigortası yaptırmaya ihtiyaç duymuştur [2].

Bilindiği üzere Anadolu bulunduğu konum itibari ile tarihin ilk çağlarından beri birçok doğal afetlere maruz kalmıştır. Yapılan çeşitli kazılarda ortaya gömülü yıkılmış şehirler ve yapılar ortaya çıkmaktadır. Bu doğal afetlerin en önemlisi deprem olarak göze batmaktadır çünkü ülkemiz bir deprem kuşağının üstünde olduğu son dönemlerde yaşadığımız deprem felaketlerinden sonra bu konu hakkında yetkili merciler kamuoyunu yeterince bilgi sahibi etmiştir. Bu doğal afetlerden koruma çalışmaları dönemlere göre farklılık göstermektedir.

Ülkemizde imparatorluk döneminden günümüze kadar uzanan perspektifte, yapılaşma ve yerleşmelerle ilgili çeşitli düzenlemeler yapılmış olmasına rağmen, bunlar daha çok büyük depremler veya yangınlardan sonra İstanbul için getirilen çeşitli yapı ve yerleşme yasakları olmaktan öteye gitmemektedir. Anadolu'da eskiye dayanan adetlerden biri olan doğal afetlerden sonra yardımlaşma geleneğine hemen hemen her dönemde rastlamak mümkündür. Bunun ilk yazılı örneği 14 Eylül 1509 da meydana gelen İstanbul depreminde görülmektedir. Küçük kıyamet olarak ta isimlendirilen bu depremin şiddeti IX dur. Bu deprem nedeniyle İstanbul'da oldukça fazla hasar olmuştur. 109 cami ve 1070 konutun yıkıldığı ve şehirde birçok yerde duvarların yıkıldığı en kabul gören hasar durumudur. Depremin yarattığı dalgalar ve su baskınları yüzünden Yenikapı ve Aksaray'da hasarlar olmuştur. 5.000 - 13.000 arasında can kaybı olmuştur. Depremden sonra Osmanlı Padişahı II. Beyazıt çıkardığı bir fermanla evleri yıkılmış olanlara evlerinin yeniden inşası için 20 şer altın bağışta bulunmuştur [3].

Yine bu fermanla, şehrin yeniden imarı için 50.000 usta görevlendirilmiş ve 14-60 yaş arasındaki erkeklerin inşaat işlerinde çalışması için ferman çıkarılmıştır. Deniz kenarındaki dolgu zeminlerin üstüne ev yapımı yasaklanmış ahşap-karkas ev yapımı teşvik edilmiştir. Bu fermanın çıkarılmasını takiben İstanbul 'da 2.000 yeni yapı yapılmış ve bazı camiler tamir edilmiştir [4].

Osmanlı döneminde yapılan bu çalışmalar ve yardımlar genellikle doğal afetlerden sonra yapılan yardımlar olarak göze batmaktadır bu doğal afetlerin gerçekleşmesinden sonra ortaya çıkan yaraların sarılmasıyla ilgilenilmiştir genelde. Fakat doğal afetlerden korunmak için pek fazla bir çalışmanın yapıldığı söylenemez. İlk kez 1848 yılında yerleşme, şehirleşme ve yapılaşmayı bazı kurallara bağlama ihtiyacı doğmuştur ve bunun için aynı yıl “Ebniye Nizamnamesi “ adıyla bir nizamname çıkarılmış ve İstanbul ‘daki yapılaşmalara bazı düzenlemeler getirilmiştir. Daha sonra 1877 de çıkarılan nizamname ile bu uygulama ülke sınırları içindeki tüm belediyelere uygulanmaya başlanmıştır. 1882 yılında çıkarılan Ebniye Kanunu ile alt yapı ve yolların düzenlenmesi de bazı kurallara bağlanmıştır.

3. YAPI DENETİMİN AMACI

Toplu halde yaşayan bireylerin en başta gelen ihtiyaçlarından birisi barınacak bir mekânlarının olmasıdır. Devlet tarafından bireylerin barınma ihtiyaçlarının karşılanmaması, toplumun sağlığı ve güvenliği açısından telafisi zor sonuçlar doğurabilir. Bu sebeple 1982 tarihli T.C. Anayasası'nda konut hakkına yer verilmiştir. Konut hakkından kasıt bireylere sadece kalacak bir yer temin etmekle tanımlanamaz. Bu hakkın kapsamında bireylerin sağlıklı, doğal afetlere karşı dayanımlı, kaliteli ve yaşam standartlarında olan yapılarda barındırılması anlamını taşımaktadır. Bu anlamın yerine getirilebilmesi ise yapıların planlı, düzenli, sağlıklı yapılabilmesi için denetlenmesi ile mümkündür. Bu denetleme işi etkili ve güvenilir bir sistemin ortaya konulması ile mümkündür. Etkili, verimli ve güvenilir bir yapı denetim sistemi, proje aşamasıyla başlayıp yapının tamamlanmasına kadar devam eden planlı bir sürecin uygulanması ile mümkündür. Yapım işinde ve tesisat işlerinde kullanılan malzemelerinde ilgili standartlara ve şartnamelere uygunluğunun denetlenmesi de gerekmektedir. Bu sayede üretiminde denetlenmesi sağlanmış olacak, kalitesiz ve standartlara uygun olmayan malzemelerin üretimi ve satımı da engellenmiş olacaktır. Yapı denetim sisteminin çıkarılmasının temel amacı, yapıların doğal afetlere karşı daha sağlam güvenilir hale getirilmesidir. Diğer bir deyimle doğal afetlerden sonra gelecek zararların önlenmesi veya en aza indirilmesidir. Bu yüzden 4708 sayılı kanunun 1. maddesinde yapı denetimin amacı şu şekilde açıklanmıştır; can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimi sağlamaktır.

İlgili afet yönetmeliğine uygun olarak tasarlanmış ve inşa edilmiş bir yapının depremde zarar görme olasılığını tamamen ortadan kaldırmak mümkün değildir. Denetim sisteminin amacında gelebilecek, doğal afetlerden kaynaklanan, zararların en aza indirilmesidir. Korunmanın ve kaçınmanın mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkabilecek kötü durumların bertaraf edilmesidir asıl amaç. Yapı denetimin amaçlarının arasında fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun, estetik bakımdan yaşanabilir mekânların üretilmesi olsa da, amacın esasında can ve mal güvenliğini teminen denerek, can

kayıplarını önlemek olduğunu görebiliriz. Yapıda can ve mal güvenliğini sağlamak, yalnızca yapıların proje denetimi ve projeye uygun yapılmasının denetimiyle mümkün değildir. Bunun yanında kullanılan malzemelerinde kaliteli, sağlıklı ve uygun yerde uygun malzemenin kullanılması da gerekmektedir.

Yapı denetimin amacı güvenli ve sağlıklı yapıların yapılmasını sağlamanın yanı sıra, plansız ve çarpık yapılaşmanın önüne geçmektir. Arazi ve çevre şartlarına uygun yapıların yapılmasını sağlamak da yapı denetimin amaçları arasında bulunur. Bu sayede şehirlerde yapılaşma daha düzenli, estetiği olan, toplum kültürüne uygun yapıların ortaya çıkması hedeflenmiş olmaktadır. Kentsel ve yapısal çevrede mimari uyumsuzlukla kentsel kimliğe sırt çevirmek estetik kirlenmeye yol açacaktır. Bu kirlenme toplumun ruh sağlığı üzerinde etkili olacaktır.

Yaşadığımız toprakların %95'i deprem riski taşıyan bölgelerden oluşmakta olduğunu göz önünde bulundurursak ve ülkemizin en önemli tesislerinin de riskli alanlarda yapılaştırıldığını da hesap edersek, depreme vb. doğal afetlere karşı almamız gereken önlemlerin ne denli hayati önem taşıdığının farkına varabiliriz. Yıllardan beri süre gelen geleneklerimizden birisinin, doğal afetlerden sonra meydana gelen hasarların giderilmesi ve mağdur olan insanlara yardım edilmesine yönelik olduğunu görürüz. Devletin mağdur olan vatandaşlarına yardım elini uzatması ve onların şartlarını iyileştirmek için yardım yapması en başta gelen görevidir. Ancak doğal felaketler gerçekleşmeden önce bunları öngörerek gelebilecek zararların en aza indirilmesi için felaketler yaşanmadan önlem alınması daha uygun bir hizmet olacaktır. Bu sayede can ve mal kayıpları en aza indirilecek, yaşanan acılar daha az insanımızı etkileyecektir. Devletin asıl görevi bu olmalıdır. Bu bilincin tam olarak benimsenmesi ancak 1999 yılında yaşadığımız büyük Marmara depreminden sonra olmuştur. İlgili kurumlar yaşadığımız bu büyük deprem felaketinden sonra yapılması gerekenlerin, felaketten sonra yara sarmak yerine, felaket yaşanmadan öngörüp, ona göre önlem alınması olduğunu farkına tam olarak varabilmişlerdir. Yapı denetim sistemi de bu farkına varışın ürünlerinden en önemlisidir. Yaşanan büyük depremden sonra ülke gündeminde deprem senaryoların tartışılmadığı zamanlar çok nadirdir. Halkın psikolojisi bu durumdan çok kötü etkilenmiş

bulunmaktadır. Etkili bir yapı denetim sistemi sayesinde insanların kafalarındaki kuşkulu düşünceler minimuma indirilmeye çalışılmaktadır. Nihayet son zamanlarda yapsat ve kaççı zihniyetten uzaklaşma eğilimlerinin olması bu sistemin tam anlamıyla mükemmel işlediğini göstermese de en azından insan hayatına verilen önemin kavrandığını göstermektedir [29].

Yapı denetim sisteminin amaçlarından birisi de sorumlu kişilerin saptanmasının sağlanmasıdır. Öyle ki sistem getirilmeden önce yapıda meydana gelen herhangi bir zararın kimler tarafından tazmin edileceği ve kimler ne oranda kusurlu olduğu belirlenmemiştir. Dolayısıyla açılan davalar zararların giderilmemesiyle sonuçlanmaktaydı. Bu düzenleme ile meydana gelecek herhangi bir zarar kusurları oranıyla sorumlu kişiler tarafından tazmin edilecektir. Yapı denetimi, denetim yapanın kimliğini, sorumluluğu ve sorumlunun saptanmasına olanak sağlamaktadır. Yasanın 3. maddesinde bu amaç şöyle belirtilmiştir; 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 hasarından dolayı yapı sahibi ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında sorumludurlar.

Kentlerde yaşanan sorunların çözümü için iki farklı yol izlenebilir. Bunlardan ilki herhangi bir sorunla karşılaşıldığında bu sorunun çözümü için sorumlu yapılan veya imal edilen bir imalatın yıkılması şeklinde olmaktadır. İkinci seçenek ise sorun oluşmadan önce planlama ve denetim ile bu sorumlu imalatın önüne geçmektedir. Bu sorunların çözümünde toplumdaki bireylerin devlete karşı duydukları güvenin sarsılmaması için ikinci yöntemin kullanılması daha uygun olacaktır. Bu nedenle yapıların oluşumunun taşıdığı önem göz önüne alınarak, yapılaşmanın ruhsatlandırılması ve sıkı denetlenmesi zorunlu hale gelmektedir. Bir olayın denetleniyor olması, o olayda meydana gelebilecek kusurların en aza indirilmesini sağlayacaktır. Denetim zaman geçtikçe yapılan imalatların kalitesinin artmasını sağlayacaktır [30].

Yapılaşmayı denetim altında tutmanın en etkin yolu, her türlü inşaat ve imar faaliyetlerinin, yapılaşma başlamadan önce ruhsata yani izne bağlanmasıdır. Yapı denetimi, yapıların yapı sahipleri veya müteahhitler tarafından kendi istedikleri şekilde yapmalarına sınırlama getirir. Amaç, düzenli ve sağlıklı yapılaşma yoluyla kentleşmeye katkıda bulunmaktır. Yapı denetimi, planlı yapılaşmayı sağlamak için devletin elinde bulunan en büyük ve en etkili araçtır.

Yapıların denetlenmesindeki hedeflenen amaç, yapıların kalitesini, kullanılabilirliğini ve sağlamlığını artırmaktır. Kalite denetimi sayesinde, yatırım kaynaklarının israfının önüne geçilebilir. Ülkemizde yapılan inşaatlarda hem tasarım aşamasın hem de imalat aşamasında ciddi sorunlarla karşılaşmaktadır. Ruhsatlı yapıların bile önemli bir bölümünün gerekli teknik koşulları taşımadığı dolayısıyla, gerçek anlamda mühendislik ve mimarlık hizmetlerinin verilemediği aşikâr ortadadır. Yapıların denetlenmesi bu kusurların ortadan kalkmasına sebep olacaktır.

Yapı denetim sisteminin ülkemizde gelişimine bakmadan önce dünyada uygulanan sistemlere genel bir bakış yapmak faydalı olacaktır.

4. YABANCI ÜLKELERDE YAPI DENETİM SİSTEMİ

Uygulanış şekilleri farklı olmasına rağmen gelişmiş ülkelerde yapıların denetlenmesi işi düzenli bir sisteme oturtulduğu söylenebilir. Sanayileşmiş ülkelerde teknolojinin ve şehirleşmenin gelişmesine paralel olarak yapıların denetlenmesi de aynı oranda gelişme göstermiştir. Şehirleşmenin getirdiği yapı gereksinimi yapılarda kullanılan malzemelerin ve yapıların denetlenmesi işinin de önemini artırmıştır. Avrupa Birliği'ne üye ülkeler 1990 yılında İngiltere'nin öncülüğünde, The Consortium of European Building Control adı altında, Avrupa çapında ortak hedeflerin gerçekleştirilmesi amacıyla, Avrupa yapı Denetimi Ortak Girişimi'ni oluşturmuşlardır. [1] Avrupa ülkelerine bakıldığında temel olarak iki sistem öne çıkmaktadır. Bunlardan birincisi Almanya'nın uyguladığı sistem olan ve kamunun sıkı ve ciddi bir denetim yaptığı sistemdir. Diğerisi ise en gelişmiş şekliyle Fransa'da uygulanmakta olan sigortanın ağırlıklı olduğu sistemdir. Avrupa Birliği'ne dahil olan ülkeler bu iki sistemin benzeri veya bu sistemlerin karma bir sistemini uyguladığı görülmektedir. [8] Belçika, Fransa, İspanya ve Lüksemburg gibi ülkelerde yapı denetim sistemini özel kişi, büro yada kuruluşlar yürütmekte olup yerel yönetimler bu sistemin içine dahil edilmemektedir. Buna karşılık diğer Avrupa ülkeleri yapı denetim sistemine özel kuruluşları dahil etmekle birlikte, sistemin temelinde kamu kurum ve kuruluşları bulunmaktadır.

4.1. Fransa'da Yapı Denetimi Sistemi

Fransız denetim-sorumluluk ve sigorta sistemine toplumsal gelişmenin etkisiyle ve onun paralelinde tabanda ve organik biçimde oluşmuş sistemlerin en eskisi ve köklüsü gözüyle bakılmaktadır. Fransa'daki sistemin esası, toplumsal bilinç, tüketici bilinci ve tabandan gelen etkilerle oluşmuştur. 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 sağlamaktır. 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 müteahhitle birlikte 10 yıl sorumludur. Ayrıca sistem 170 m² yi geçen özel yada resmi her tür binanın sigortalanmasını zorunlu kılmıştır. Bu çerçevede, sigorta kurumlarının oluşturdukları ortaklaşa bir kurum (M.A.R.C) aracılığıyla güçlü bir teknik eksperler gurubuna sahip olan sigorta kurumları, olayın teknik boyutunu özel denetim firmalarına bırakmışlardır. Bu gün Fransa’ da 6 ayrı denetim şirketi bulunmaktadır. Öte yandan, yapıların imara, genel yerleşme ve çevre kurallarına uygunluğunun denetimi ise belediyelerce yürütülmektedir.

Sistemin özü, yetkililerce daha az kontrol, müteahhitler için daha fazla sorumluluk olarak özetlenebilir.

Fransa’ da geçerli yapı sorumluluğu, denetim ve sigortalanması mevzuatı, toplumdaki bireylerin sağlamlık ve işlevsellik arayışlarını tatmin etme ve bu yönüyle tüketiciyi kollama hedefine yöneliktir. Müeyyideler sadece parasaldır, ancak boyutları büyüktür [6].

Yapı denetim sisteminin en köklü uygulamalarına sahip olan Fransa, yapı denetimi sistemini Medeni yasa çerçevesinde ele almıştır.[1] Medeni yasada iş sahibine sözleşme ile bağlı olan tüm mimar, mühendis, teknisyen ve diğer kişiler; yapı yapan yada yaptıran bütün kişiler; ve yapı sahibini temsilen işverenle benzer bir görev yapan kişiler in sorumluluğu getirilmiştir. Bu sorumluluk yasada “... zemin hatasından veya başka bir hatadan yapının sağlamlığını tehlikeye atan ve onu oluşturan elemanların veya ekipmanların birini etkileyerek onların kullanılmasını olanaksız kılan hasarlardan dolayı yapı sahibine veya satın alana karşı sorumludurlar.” Şeklinde hükme bağlanmıştır. [8]

Yapıya ilişkin sabit elemanlarda ve unsurlarda meydana gelebilecek hasarlardan dolayı mal sahibi, yapımcı kişi yada kuruluş, yapım sürecinde etkinliği bulunan teknik personel ile malzemeyi üretenler, değilse ithalatını yapanlar sorumlu tutulmuştur. Ayrıca yapının

tesisat ve alt yapısında kullanılan malzemelerin üretici veya ithalatçısı sorumlu tutulmuştur. Bu konuda yasada ki maddelerle desteklenmiş ve gerekli durumlarda cezai işlem uygulanmaktadır [8].

Fransa'daki yapı denetim sisteminde iki türlü sigorta vardır. Bunlardan birincisi zorunlu sigortadır. Zorunlu sigorta, yapını asıl taşıyıcı yapı elemanları ile sıhhi ve elektrik tesisatı gibi güvenilirliğini ve amaca uygunluğunu sağlayan sabit elemanların, kesin kabulden on yıl süre ile sigortalanması işlemidir. İkincisi ise isteğe bağlı sigortadır. Taşıyıcı sisteme etkisi olmayan elemanlar ve su, kanalizasyon gibi yapılan işler isteğe bağlı olarak iki yıl ile on yıl arasında sigortalanabilmektedir. Olağan dışı olaylar sonucu meydana gelen hasarlar sigorta kapsamına alınmamıştır [1]. Ayrıca deprem, kasırga, sel, yer kayması gibi "Force Majura" sayılan doğal afetlerden kaynaklanan hasarlar zorunlu sigorta kapsamı dışına çıkarılmıştır.

Fransa'nın köklü bir yapı denetim sistemine sahip olması, kendi içinde kurumlaşmayı da beraberinde getirmiştir. Yapı denetim sisteminde rol alan kurumları şöyle sıralayabiliriz; denetim şirketleri, sigorta şirketleri, teknik elemanlar ve ilgili idareler yani belediyelerdir. Projelerin ve yerinde yapılan imalatların denetimi, bağımsız ve ülke genelinde örgütlenmiş SOCOTEC adlı denetim şirketleri tarafından üstlenilmiştir. Bu şirketlerin teknik elemanları yapı sahibini yapılan imalatlar hakkında bilgilendirmek, yapının projelerine uygun imal edilmesini sağlamak ve yapım aşamasında kullanılan malzemelerin ilgili standartlara uygunluğunu denetlemekle yükümlüdürler. Belediyeler yani ilgili idareler ise yapının imar kurallarına, şehir planlarına, yerleşim düzenlerine ve çevre koşullarına uygunluğunu denetleyerek inşaat ruhsatı verir.

Öte yandan Fransız sistemi köklü ve kâğıt üzerinde iyi işleyen bir sistem gibi görünse de uygulamada çeşitli kesimlerden eleştiriler almaktadır. Genellikle mühendislik firmaları Fransız sistemine tabi çalışmak zorunda kaldıklarında çeşitli zorluklarla karşılaşmaktadırlar bu da sistemi çok karmaşık bulduklarından ileri gelmektedir. Yapı kontrol sisteminin işleyişinde sigorta şirketlerinin ağırlığının çok fazla olduğu göze batmaktadır bu durum mevcut bir garanti sisteminin varlığına güvenilerek yapı kalitesinin düşmesine neden olmaktadır. Karşılaşılan herhangi bir sorunda sorunun

özümü 20 yıl gibi uzun bir döneme yayılması yavaş ilerleyen bir yasal düzenlemenin varlığının belirtisidir. Ayrıca Fransa sisteminin maliyetinin yüksekliği de göze batan diğer bir durumdur. Fransız sigorta sektörü, bu sakıncalar sonunda, sigortacılığın bu alanında belli zararlar saptamış ve bu durum hükümet tarafından da bilindiğinden hükümet bu sistemde iyileştirmeye gitmek için çalışmalara girmiştir [12].

4.2. İngiltere’ de Yapı Denetim Sistemi

İngiltere’ de yapı denetim sisteminin yürütülmesi, genelde, hükümetin yerel kolu olan merciler tarafından yapılmaktadır. Bu birimlere Local Authorities denilmektedir. Ancak, son zamanlarda denetim işi özel sektör müşavirlerine de açılmıştır. Bu birimlere de Yeminli Mufettiş veya Tescilli Mufettiş (Approved Inspector) denilmektedir. İngiltere’de yapı denetimi yerel yönetim tarafından yürütölüyor. Yapı denetim sisteminin temelini yapım yönetmelikleri oluşturuyor. Kontroller yerel yönetim ve mufettişler tarafından yapılıyor. Bu yönetmeliklerle, Avrupa Birliği direktifleri dâhilinde, 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.

Tescilli Mufettişler projelerin hazırlanması ve inşaatların yapımı sırasında her türlü müdahalede bulunma hakkına sahiptir. İlgili birimler veya kişiler yapılan uyarılara rağmen yapılan imalata devam etmesi durumunda, mufettişler bu durumu ilgili idareye bildirmek zorundadırlar. İdari birimler ilgili kişiye yüklü miktarlarda para cezası uygularlar ve projeye aykırı olan kısımların düzeltilmesi için belirlenen bir süre verilir.

4.3. Amerika’da Yapı Denetim Sistemi

Amerika’da Avrupa ülkelerinde olduğu gibi tek bir yapı denetim sistemi kullanılmamaktadır. Amerika’daki sistem daha çok pratiğe yöneliktir. Denetim daha çok vicdan muhasebesine, karşılıklı güvene ve büyük ölçüde mesleki ahlak kurallarına bağlı kalmak ilkesine dayanmaktadır.

Tasarısını yaptığı New York'taki 60 katlı Citicorp inşaatının bitip kullanılmasından yıllar sonra , hesaplarda yaptığı hatayı fark edip , bunu kendi cebinden milyonlarca dolar ödeyerek düzelter, proje müellifi William Le Mesurier , ülkeye yerleştirilmiş mesleki ve ahlaki standartlar hakkında bize iyi fikir vermektedir.

Amerika'da uygulanan sistem, Avrupa'da uygulanan sistemlerin ana ilkeleri ile kıyaslandığında benzerlik gösteriyor. Yapı denetim sistemi içinde; Yapı Geliştirme Şirketleri, Yapım İşleri Yönetimi Gurubu, Yapı Denetim Büroları, Sigorta Şirketleri ve Kent Yönetimleri aktif rol oynar Buna göre yerel yönetimler burada da binanın projesini ve uygulanışını denetleme hakkına sahiptirler. 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.

Bu sistemde Profesyonel Mühendislik (PE) unvanını alabilmek oldukça zordur. PE unvanı almanın bazı kriterleri vardır. Sınav sistemiyle verilen bu unvanı almak için sadece sınava girmek yeterli değildir. Sınava girebilmek için en z 4 yıllık başarılı bir kariyere sahip olmak gerekmektedir. Bu unvana sahip kişiler bir inşaatın hem proje hem de uygulama sorumluluğunu alabilirler. Bu unvana sahip olmayan kişilerin yapı ve proje denetimine izin verilmez. Aynı zamanda bu unvanı alan kişilerin mezun oldukları üniversiteler Eğitim Denetleme Kurumu (School Accrediting Board) adı verilen yetkili bir kuruluş tarafından denetlenmektedir. Bu kurum yaptığı denetimler sonucunda verilen eğitimlerde herhangi bir aksaklık tespit etmesi durumunda ilgili eğitim kurumundan mezun olan kişilerin mesleklerini icra etmeyi yasaklayabilir. Fakat mezunların

mağduriyetini önlemek için ek sınav hakkı vererek mesleklerini icra etme şansını da vermektedir.

Yasalara göre yapı inşaat alanı 150 m² yi aşan işlerde yapı sahibi gerekli projeler yaptırmak ve bu proje göre yapım işlerini yüklenecek bir sorumlu bulmak zorundadır. Daha büyük ölçekli işlerde müşavir firmalar mal sahibi adına projeleri hazırlarlar ve bir mimar bu işlerin koordinasyonu için atanır. Bu mimar tüm tasarım projelerini hazırlamak için gerekli tüm bağlantıları ve koordinasyonu yapar, ilgili mercilere bu projeler onaylatılarak yapı ruhsatı alınır. Aynı mimar yapım sırasında yapım işini de kontrol eder. Küçük ölçekli işlerde PE nin onayının yeterli olmasına rağmen, büyük ölçekli işlerde profesyonel denetim bürolarının onayı aranır.

Amerika yapı denetim sisteminde başlı başına yapıların sigortalanmasına ilişkin bir işlem yapılmamaktadır. Sigorta yasal bir zorunluluk değildir. Buna rağmen yapılar %98 gibi yüksek bir oranda sigorta yaptırılmaktadır. İnşaat sırasında doğabilecek zararlar ve yapının kalitesizliğine karşı sigorta yaptırılmaktadır.

Sistemin çalışma şeklini aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz:

- Ülkede bir mevzuat bütünlüğü bulunmamaktadır.
- Mal sahibi, kredi veren bir finans kuruluşu bulur,
- Finans kuruluşu kredi akışını (imar ve inşaat işleri) izler.
- İnşaat işi bir mimar tarafından üstlenilir.
- Mimar; mimari projeleri hazırlar, ve diğer projelerin hazırlanmasında koordinasyonu sağlar.
- Yapı ruhsatı alır
- Finans kuruluşuna inşaatın yapım aşamasında danışmanlık yapar, inşaat yapım esnasında mesleki kontrollük yapar.

- Belediyeler yapının imar durumu ve ilgili mevzuatlara uygunluğunu kontrol eder.
- İnşaat sırasında planlama ve yönetim gurubu devreye girer.
- Denetim, ilgili idare adına profesyonel mühendislerce yapılır.
- Proje müellifleri de inşaatı mesleki yönden izler ve inceler.
- Görev alan tüm taraflar mesleki sorumluluk sigortası yaptırır

4.4. Almanya’da Yapı Denetim Sistemi

Almanya’da yapı denetimi geçmişi 1930 lu yıllara dayanmaktadır. Almanya’da uygulanan yapı denetim sisteminde sadece mal sahibi ve yapının kullanıcıları değil tüm bireylerin güvenliğinin sağlanması amacına yönelik bir sistem hazırlanmıştır. Buna göre küçük büyük ayrımı yapılmaksızın tüm özel yapılarda güvenilirlik ve en düşük yaşam konforunun sağlanması zorunlu kılınmıştır. Bütün yapılar yönetmeliğin gerektirdiği minimum kriterleri sağlamak zorundadır. Almanya’da uygulanan yapı denetim sisteminin ana teması inşaatın proje aşamasından iskan aşamasına kadar çok sıkı bir şekilde denetlenmesine dayanmaktadır. Kamuya ait yapılan binalarda ilgi idare onayı aranmamaktadır, ancak bütün özel inşaatlarda belediyeden izin alınması gerekmektedir. İnşaat yapım sırasında her aşamada çok sıkı denetime tabi tutulmaktadır. 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 temelleri.

Almanya'daki yapı denetim sisteminin başarı ile sürdürülmesinde halkın sisteme duyduğu güven büyük rol almaktadır. Denetim hizmeti, yerel yönetimler bünyesinde gerçekleştirilmektedir. Bunun için yerel yönetimler bünyesinde inşaat müdürlükleri bulundurmaktadırlar. İnşaatın yapım işinin başlamasından, iskan alınmasına kadar geçen bütün süreçte denetleme ve onay işleri mal sahibi yada yüklenici ile birlikte yapılmaktadır. Prüffingenieur adı verilen özel denetim bürolarındaki mühendisler bu denetim görevini yapmaktadırlar [7]. Aynı mühendis bir yapının hem proje sorumluluğunu hem de yapım sorumluluğunu üstlenemez [4]. İncelemeden sonra mühendisler tarafından tutulan raporlar, inşaat müdürlükleri tarafından onaylanarak gerekli işlemler yapılmaktadır [8].

Almanya'daki yapı denetim sisteminde sigortanın gelişmemesinin nedenini sisteme duyulan güven olarak tanımlayabiliriz. Ancak özel mülklerin sigortalanması da yaygın olarak görülmektedir. Bir yapının sigortalanması için denetim mühendisinin onayından geçmesi zorunludur.

Bu denetim sisteminin yürütülmesinde sistemin içinde bulunan farklı işlev ve sorumlulukları bulunan kişi ve kurumlar bulunmaktadır. Bu kurum kuruluş ve kişileri aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

- Mal sahibi
- Mimari proje büroları
- Yüklenici
- Statik proje büroları
- Şantiye şefi
- Yerel yönetim inşaat müdürlükleri
- Denetim büroları
- Yapı denetçileri

- Denetim mühendisleri
- Denetim mühendisleri birliği
- Eyalet statik büroları
- Yapı enstitüsü
- Sigorta kurumları ve kuruluşları

Yapıların yasal olarak denetlenme yetkisi belediyelerin elindedir. Belediyeler bu görevi özel denetim bürolarına vermektedir. Bu denetim bürolarının seçiminde uzmanlık, ciddi referanslar istenmekte ve güvenilirliğinin kanıtlanması gerekmektedir. Aynı zamanda denetim bürolarında çalışan kişilerin uzmanlık sınavını başarı ile vermiş olması gerekmektedir. Bu mühendislerin yetki ve sorumlulukları çeşitli yürütme kararnameleri ile tam anlamıyla belirlenmiştir. Gerekli teknik sınav başarısı, referans şartlarını yerine getirmek, bir mühendisin denetim yetkisini alması için yeterli değildir. Uzmanlık alanlarına göre ilgili kurumlar tarafından atanmaktadırlar. Bu mühendisler iç işleri bakanlığına bağılı olarak çalışmaktadırlar. Yapı denetim sisteminde yüksek öğrenim görmüş, uzun bir staj devresi geçmiş, açılan sınavı başarıyla vermiş teknik personel yapı polisi olarak denetimde önemli yetki ve görevler üstlenmiş kişileridir. Bu kişiler kamunun dışında sivil olarak çalışmalarını sürdürmektedirler. Bu kişiler tarafsız jüriler tarafından seçilmektedirler. Denetim mühendisleri sistemin en önemli unsurlarından biridir. Onay verdikleri proje ve inşaatların yapısal güvenliğinden de sorumludurlar. Gerekli koşulları taşımayan inşaatları durdurabilir, şantiyedeki kriterleri istedikleri şekilde yerine getirebilirler. Aynı zamanda kullanılan malzemelerin standartlara uygunluğunu denetleyebilir, gerekli gördüğü durumlarda ilgili kuruluşlardan deney yaptırabilirler. Denetim mühendisi olmak için bazı şartların yerine getirilmesi gerekmektedir. Bu şartları şu şekilde sıralayabiliriz; minimum on yıllık inşaat mühendisi olmak, en az iki yıllık şantiye şefliği deneyiminde olmak, teknik özelliğı olan önemli projelerde görev almak, mesleki gelişmeleri yakından takip etmek, teknik bilgi, meslek ahlakı ve kişisel özellikler konusunda birkaç denetim mühendisinden referans almak.

Yapı denetçileri, inşaat müdürlüklerinin bünyelerinde görev alan bölgeyi ve bölgenin yapısal özelliklerini iyi tanıyan teknik elemanlardır. Kendilerine ayrılan ve sorumluluk alanlarında yapılan projeleri önce proje aşamasında mimari projeleri, yapım aşamasına ise mimari projeye uygunluğunu denetler. Aykırı imalat olması durumunda inşaatı durdurma yetkisine sahiptirler. Almanya'daki yapıların büyük bir bölümü inşaat müdürlükleri adına bu kurumlar tarafından yapılmaktadır.

Almanya yapı denetim sisteminin diğer bir kuruluşu mimari proje bürolarıdır. Bu bürolar yapı denetçilerinin istekleri doğrultusunda hareket ederek, mimari projeleri hazırlarlar ve yapıyı mal sahibi adına denetlerler. Yapı yüklenicisi kullanma izninin alınmasından itibaren beş yıl süre ile yapıda meydana gelecek hasarlardan sorumludur. Yapım sürecinde meydana gelecek hatalardan hatanın oluşumu ile ilgili kurumlar hataları oranında sorumlu tutulurlar. Ayrıca yapılan inşaatı yükleniciye bağlı olarak çalışan şantiye şefi de bulunmaktadır. Şantiye şefi inşaatın mimari ve statik yönden projeye uygun yapılmasını kontrol eder.

4.5. Belçika'da Yapı Denetim Sistemi

Belçika'da uygulanan yapı denetim sistemi Almanya ve Fransa'da uygulanan sistemlerin karışımı olarak ortaya çıkmaktadır. Gerek kamuya gerek özel mülkiyete ait tek katı geçen ve alanı 150 m² den fazla olan tüm yapılar proje ve uygulama aşamasında çok sıkı ve ciddi bir denetime tabidir. Ülkenin yüzölçümünün ve nüfusunun azlığı nedeniyle tek bir yapı denetim firmasının faaliyet göstermesine olanak sağlanmaktadır. Bu yapı denetim firmasına SECO (Yapı Güvenliği Denetim Bürosu) (Bureau de Controle pour le SECURITE de la CONSTRUCTION) adı verilmektedir. SECO adındaki denetim şirketinin onayı olmadan ilgili idare yapı izni veremez. Projelendirme safhasından başlayarak yapım işinin bitimine dek, yapıyla ilgili her türlü denetim bu kuruluş tarafından yürütülmektedir. Kamuya ait binaların yarıya yakını, yapıyı yaptıran kurum tarafından kendi bünyesinde bulunan mühendislerle kontrol ettirilir. Geriye kalan tüm yapıların denetim görevi SECO' ya aittir. Belçika'da özel yapılara ait inşaat ruhsatı başvurusu ancak bir mimar tarafından yapılmaktadır. Denetim hizmet bedeli yapı

maliyetinin yaklaşık %1 'i civarındadır. Bu oran yapıların özelliklerine göre değişiklik gösterebilir [8].

Belçika'da yapı denetim sisteminde Fransa'da olduğu gibi sigorta zorunluluğu yoktur. Ancak yapıların sigortalanmaması her ne kadar zorunlu değilse de toplum alışkanlıklarının bir ürünü olarak denetlenen binaların yaklaşık %75 lik kısmı çeşitli risklere karşı sigortalanmıştır. Sigorta şirketleri ise SECO 'nun denetimlerine duydukları güvenden dolayı sigortalama olayına hiç çekinmeden girmektedirler.

4.6. Japonya'da Yapı Denetimi Sistemi

Japonya'da yapıların denetimi esas olarak yerel yönetimlerin yetkisindedir. Yerel yönetimler yapılan inşaatların denetlenmesi için yeterli ve gerekli teknik elemanı bünyelerinde bulundurmak zorundadırlar. İnşaat yapım sisteminin en önemli unsuru mimarlardır. Yapılan inşaatların denetimi mal sahibi tarafından bulunan, imar bakanlığı tarafından sertifika verilmiş ve bu sertifika ile yetkin mühendisliği belirlenmiş olan kişilerce yapılmaktadır. Projelerin hazırlanması ve inşaatın kontrolörlüğünü mimar yapar. İnşaat bitiminden sonra belediye yapıya projeye uygunluğunu kontrol ederek oturma izni verir. Yapının kontrolünde görev alanlar, yapını ana unsurlarından kaynaklanabilecek hasarlara karşı 10 yıl süreyle müteselsilin sorumludurlar[18]. Ayrıca inşaatın yüklenici firması basit yapılar için 5 yıl, çelik ve betonarme yapılar için 10 yıl süreyle oluşacak hasarlar için sorumludurlar [4].

5. TÜRKİYE’DE YAPI DENETİM SİSTEMİNİN GELİŞİMİ

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. Bu kanun ile yerleşme ve yapılaşmalarla ilgili denetim görevi ve ihtiyaç sahipleri için konut inşa etmek görevi de verilmiştir.

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 [5].

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 bazı yasal düzenlemeler ihtiyacı duymuş ve ilk kez 17 Ocak 1940 tarihinde 3773 sayılı “Erzincan ‘da ve Erzincan Depreminden Müteessir olan Mıntıklarda Zarar Görenlere yapılacak Yapılar Hakkında Kanun” çıkartılmış ve depremden etkilenen yörelerdeki vergi mükelleflerinin tüm vergileri ertelenmiş, çalışanlara ikramiye maaşlar verilmiş evini kaybedenlere arsa ve yapı malzemesi yardı yapılmıştır.

Daha sonra 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 öngör÷lmüştür, Ayrıca 2290 sayılı kanuna ek olarak, yerleşme ve yapı denetimine yeni esaslar getirilmiştir.

Ülkemizde gerçek anlamda doğal afetlerin zararlarını azaltılmasına yönelik çalışmaların başlangıcı olarak kabul edilen bu kanun ana hatlarıyla; ülkenin deprem bölgelerinin tespiti ve bu tespitlerden sonra kamuoyuna duyurulması için yayımların çıkartılması, bu bölgede yapılacak yapılar için özel kuralların yönetmelik olarak getirilmesi ve uygulanması zorunluluğu, belediyelerin yeni yerleşim yerleri için jeolojik etütlerin yapılması zorunluluğu gibi depremde önce depremin etkilerini azaltıcı yönde yaptırımlar getirmiştir.

Bu kanun gereğince dönemin bayındırlık Bakanlığı İlgili üniversitelerle birlikte yürüttüğü bir çalışma ile 1945 yılında Türkiye ‘nin ilk deprem haritasını ve “Türkiye Yer Sarsıntısı Bölgeleri Yapı Yönetmeliğı” şimdiki adıyla “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hazırlanmış ve uygulanması zorunlu bir yönetmelik olarak yürürlüğe konmuştur. 1953 yılında Bayındırlık Bakanlığı Yapı ve İmar İşleri Reisliğı bünyesinde bir deprem bürosu kurmuştur. Daha sonra 1955 yılında bu büro DE-SE-YA (Deprem, Seylan, Yangın) şubesi haline getirilmiş ve doğal afetlerin azaltılması yönünde çalışmalar başlamıştır [4].

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, zamana göre hayli ileri seviyede sayılabilecek bu kanunla 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. Bu çalışmaların temel amacı, afetlerden önce ve sonra gerekli tedbirleri almak yerleşim yerlerindeki imar ve iskan sorununu çözmek olmuştur ve bu alanda yapılan doğal afetlerin zararlarının azaltılmasına yönelik kayda değer bir çalışma olmuştur.

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.

Yapılan bu düzenlemelerin çoğunluğu doğal afetlerden sonra zararların karşılanmasına yönelik olmuştur. İyileştirme yapılan tüm kanunlarda afetlerden önce önlem almak değil de, afetlerden sonra geniş yardımların yapılmasına yönelik olmuştur. Fakat gerçek olan şudur ki afetler bir doğa olayı olarak meydana gelmektedir. Yaşanan doğal afetlerde can ve mal kaybının, ekonomik zararın tek sorumlusu denetimsiz, düzensiz ve kontrolsüz yapılaşma olduğu görülmektedir.

1980’li yılların başlarından sonra, fiziksel planlama faaliyetlerinin merkezi yönetimin vesayeti altında geliştirilemeyeceği düşüncesi hakim olmuş ve bu alanda meydana gelen en büyük gelişme 3.5.1985 yılında, halen de yürürlükte olan 3194 sayılı “İmar Kanunu” çıkarılarak, planlama süreçlerine ilişkin tüm yetkiler, mücavir alan sınırları içerisinde belediyelere, dışında ise Valiliklere devredilmiştir. Bu kanun ile planlama gibi yetkiler

belediyelere bırakılırken, , proje ve yapı denetimi gibi konular belediyelerin yanı sıra yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarını da yetkili kılmıştır fakat daha sonra bu büroların anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle kapatılması kararlaştırılmıştır.

1980 lerden sonra yurdumuzun bir çok bölgesinde çeşitli depremler meydana gelmiştir bunlardan bazılarını şöyle sıralayabiliriz, 1992 Erzincan depremi, 1995 Dinar depremi, 1999 Marmara depremi bu depremlerden sonra çok sayıda insanımız hayatını kaybetmiş, çok sayıda yapı yıkılmış ve ülke maddi zarara uğramıştır. Deprem gibi doğal afetlerin yarattığı maddi ve manevi kayıpları azaltmayı amaçlayan bu konuların yanı sıra yurdumuzun önemli bölümünün deprem kuşağında olduğu dikkate alınarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ‘ınca hazırlanan ve 02.09.1997 tarihinde 23098 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” deprem zararlarının önlenmesine yönelik atılış büyük bir adımdır.

Temelleri, 1933 yılında çıkarılmış olan “Belediye Yapı ve Yolları Kanunu” ile atılmış olan yerleşme ve yapılaşmaların denetimi sistemi; aradan 74 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. Her afetten sonra acele ile çıkarılan kanunlarda bir bütünlük ve plan olmadığı görülmektedir. 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.

Yeryüzünün en aktif deprem kuşaklarından birisinin içerisinde bulunan, topraklarının %96’sı farklı oranlarda deprem tehlikesine sahip olan ve nüfusunun %98’i bu bölgelerde yaşayan ülkemizde, uzun yıllardır yürürlükte olan imar ve afetler mevzuatındaki çeşitli hükümlere rağmen uygulamada etkili bir yapı denetiminin sağlanamadığı açık bir gerçektir. Ülkemizde son 20 yıl içerisinde meydana gelen depremlerden sonra bu durumun olumsuz sonuçları açıklıkla görülmüş olmasına karşın, yapı denetimi konusunda olumlu bir gelişme sağlanamamış, aksine hızlı nüfus artışı ve göçler, denetimsiz şehirleşme ve sanayileşme, yoğun kaçak yapılaşma ve sık sık başvurulmuş imar afları ülkemizdeki deprem ve diğer afet risklerini her geçen gün daha da artırmıştır.

2000 yılına kadar yapılan yasal düzenlemelerde ülkemizde yapının proje ve imar denetimi belediyelere, yapının denetimi ise TUS adı verilen serbest mimar ve mühendislere bırakılmıştır. İlgili meslek odalarında proje denetimine kısmen katılabilmişlerdir. 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.

Yapım sürecinde görev alan yapı müteahhidinin, teknik uygulama sorumlusunun, yapı projelerini ve uygulamalarını denetlemekle görevli belediyeler ve valiliklerin yapım ve özellikle denetim konusunda gerekli önem ve hassasiyeti göstermedikleri, yaşanan deprem felaketlerinin sonucunda ve ortaya çıkan tabloya bakıldığında, bir kere daha ortaya çıkmıştır. Yapılan araştırmalara ülke genelinde konut stokunun %38' inin ruhsatının olmadığı ve %67' sinin ise yapı kullanma izninin olmadığı ortaya çıkmıştır. [1] Anakentlerdeki bulunan yapıların %50' sinden fazlasının kaçak olduğu ortaya çıkmıştır. Yaşadığımız son iki büyük depremde ruhsatsız yapıların yıkıldığı gibi ruhsatlı yapılarda yıkılmıştır. Ne yazık ki yaşanan yıkımların olduğu bölgelerde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun getirdiği yapı denetim sistemin uygulanıyordu. Bu da açıkça gösteriyor ki yasanın getirdiği kuralları hiçbir kurum, kuruluş ve kişiler yerine getirmemiştir. Bunun sonucunda denetimsiz plansız yapılar ortaya çıkmış ve felaketten kaçınmamız mümkün olmamıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun getirdiği yapı denetim sisteminden ve bu yapı denetim sistemin ülkemizde uygulanamayışının nedenlerinden yukarıda bahsetmiştik. Bu durumdan yola çıkarak, ülkemizdeki yapı denetim sistemi ve yapım aşamasında görev alan yerel yönetimler, müteahhitler, proje müellifleri ve fenni mesulün görev ve sorumluluklarının yeniden düzenlenmesi, denetlenmeyen yapıların sorumlularının bulunması ve bu sorumlulara yüklenecek cezaların belirlenmesi için yeni bir sistemin hazırlanması ve İmar Kanunu'nda bazı değişikliklerin yapılması kaçınılmaz olmuştur. Can ve mal kaybını en aza indirmek, doğal afetlere karşı güvenli yapılar üretmek, sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturmak yeni yapı denetim sisteminin gereksinimleridir.

Geçmişte ülkemizde yapıların denetlenememesinin nedenlerini aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz.

- 3194 sayılı imar yasası ve eki yönetmeliklerinde projelerin denetimi konusu açık bir şekilde belirtilmemiştir.
- Belediyelerde ve Valiliklerde proje denetimi yapabilecek yeterli sayıda ve nitelikte teknik elemanın bulunmaması.
- Belediyelerin ve valiliklerin bu eksiklerinin göz ardı edilerek bütün projelerin kontrol yetkisinin belediyeler ve Valiliklere verilmiş olması.
- Proje denetimi için yeterli standartların gelişmemiş olması.
- Projeleri denetlemekle sorumlu idarelerin görevlerini ihmal etmesi durumunda bu ihmali tespit eden ve yasal yaptırım yetkisine sahip birimlerin bulunmaması.
- Gelecekte projedeki kusurlardan dolayı yapıya gelebilecek zararlardan projeyi hazırlayan proje müellifinin ve projenin onayını yapan idarenin cezai sorumluluğunun bulunmaması.
- Belediyelerin seçmenlerine karşı yaptırım uygulaması, siyasi bir kurum olması nedeniyle, kayıplarının oluşması.
- Yapılara fenni mesullük yapan teknik elemanların sadece diplomalarının olması yeterlilik aranmaması. Ayrıca standart yapılarda görev alan fenni mesullere mühendis yada mimarlık diplomalarının zorunlu kılınmaması.
- Özellik arz eden büyük yapıların şantiyesinde şantiye şefi bulundurma zorunluluğunun olmaması.
- Fenni mesullük yapan kişinin ücretinin belli bir esasa bağlı olmaması ve ücretini denetim yaptığı kişiden alması.
- Fenni mesulün yetkilerinin kısıtlı olması ve yetkisinin sadece aykırı yapılan imalatları ilgili idareye bildirmekle sınırlı olması.
- Fenni mesullerin yaptıkları görevlerin ilgili kurumlar tarafından denetlenmiyor olması.
- Ruhsatsız veya ruhsatı olup ta ruhsat ve eklerine uygun yapılmayan yapılara alt yapı hizmetlerinin sağlanıyor olması.
- Yapının kusurları sonucunda ileride doğabilecek zararlardan dolayı müteahhit ve fenni mesulün hiçbir yasal yükümlülüğünün olmaması, ortaya çıkabilecek maddi zararın tazmininde pay sahibi olmamaları.

Tablo 5.1: Son yıllarda yaşadığımız depremlerin ülkemize verdiği zararlar

SON YILLARDA YAŞANAN DEPREMLER	CAN KAYBI	YARALI	AĞIR HASARLI YAPI	KAYIP (MİLYON \$)
27.06.1998 Adana Depremi	145	1.600	9.874	500
17.08.1999 Marmara Depremi	17.480	43.953	66.441	13.000
12.11.1999 Düzce Depremi	763	4948	30.389	750
03.02.2002 Sultandağı deprem	42	327	4.634	70
01.05.2003 Bingöl Depremi	177	520	6.675	135

Tablo 5.2: 17 Ağustos 1999 depreminin ekonomik kayıpları [25].

17 Ağustos 1999 Kayıpları (Milyar \$)	DPT	DÜNYA BANKASI	TÜSİAD
Doğrudan Maliyet	10,0	6,6-10,6	3,1-6,5
İskân	4,0	3,5-5,0	1,1-3,0
İşletme	4,5	2,5-4,5	1,1-2,6
Altyapı	1,5	0,5-1,0	0,9
Dolaylı Maliyet	2,8	2,0-2,5	1,8-2,6
Katma değer Kaybı	2,0	2,0-2,5	1,2-2,0
Acil yardım-kurtarma	0,8		0,6
Toplam	13	9,0-13,0	5,0-9,0

Yukarıda sayılan maddeler ve tablolarda gösterilen veriler ışığında ülkemizdeki yapı denetleme sisteminde köklü bir değişikliğe ihtiyaç olduğunu görmekteyiz. Nitekim son yıllarda yaşadığımız doğal afetlerden sonra bu konu hükümetin gündemin gelmiş ve gerekli çalışmalar başlatılmıştır.

Yeni yapı denetim sisteminde, yeni kuramsal araçlara gereksinim olduğu gerçeğinden hareketle, yapıların etkili denetimi için bağımsız, deneyimli, yetkili ve sorumlu kuruluşlar oluşturulması ve yapıların hem proje hem de uygulama aşamasında denetiminin aynı kuruluşlar eliyle yürütülmesi hedeflenmiştir.

Yıllardır ülkemizin önünde en büyük sorunlardan biri olarak duran yapıların denetlenmesi konusunda her afetten sonra çeşitli düzenlemeler kalkışılmış fakat ciddi bir mesafe katedilememiştir. Ancak 1999 Marmara depreminde 20.000 insanımızın ölümünden, 40.000 vatandaşımızın yaralanmasından, 19.000 civarında yapının tamamen veya kısmen çökmesinden ve ülkemizin 15 milyar dolarlık zarara uğramasından sonra yetkili merciler durumun ciddiyetine varabilmişlerdir. TBMM tarafından Hükümete verilen 4452 sayılı Yetki Kanununa dayandırılarak, 10 Nisan 2000 tarih ve 24016 sayılı Resmi Gazete’de 595 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” yayımlanmıştır. Bu kanuna göre yapı denetim sistemi 27 pilot ilde uygulanmaya başlamıştır.

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 İskân Bakanlığınca, Mayıs-Haziran 2000 aylarında yoğun eğitim ve tanıtım programları uygulanmıştır. Ayrıca, KHK’nın uygulanmaya başlaması ile birlikte, ortaya çıkan sorunlar ve hatalı yorumların düzeltilebilmesi için Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca birçok genelge yayımlanmış ve KHK ve uygulama yönetmeliğinde açık olmayan veya düzenlenmemiş olan konular, genelgelerle düzenlenmiştir.

Bu kararname hazırlanırken getirilecek yeni yapı denetim sisteminde yeni kuramsal araçlara ihtiyaç olduğu gerçeği dikkate alınmış ve yapıların etkili denetimi için bağımsız, deneyimli, yetkili ve sorumlu kuruluşlar oluşturulması ve yapıların hem proje hem de uygulama (inşaat) denetiminin aynı kuruluşlar eliyle yürütülmesi gereği sağlanmaya çalışılmıştır.

595 sayılı KHK ile getirilen yapı denetim sisteminde prensip olarak; “etkin ve verimli bir yapı denetim sisteminin ancak, bağımsız, deneyimli, yetkin ve sorumlu kişi ve kuruluşlar eliyle sağlanabileceği ana fikri kabul edilmiş”, denetim hizmetinin yalnızca kar amacıyla yapılan bir ticari faaliyet olarak uygulanmaması için de denetim hizmetlerine standart bir tarife getirilmiştir”

Yapı denetim sisteminin sağlıklı bir işleyişe sahip olabilmesi ve etkili denetim sağlayabilmesi için öncelikli olarak sistemde rol alan kurum ve kuruluşların karşılıklı yetki ve sorumluluklarının tutarlı şekilde tanımlanması gereklidir.

Bu sistemden beklenen performans özelliklerini şöyle sıralayabiliriz:

- Doğal afetlerin yapılarda meydana getirdiği zararların azaltılması,
- Denetimsiz yapılaşmanın engellenmesi,
- Yapıların kalitesinin artması,
- Yapıların ekonomik ömürlerinin uzaması,
- Yapıların bakım-onarım giderlerinin azalması,
- Yapım sürecinde yer alan meslek insanlarının niteliklerinin artması, nitelikli meslek insanlarının çalışma alanlarının genişlemesi,
- Mühendislik ve mimarlık mesleğinin saygınlığının artması,
- İnşaat sektöründe kayıt dışılığın önlenmesi,
- Bina yaptıran veya satın alan kişilerin oluşacak kusurlarda dolayı uğrayacakları kayıpların azaltılması,
- Yapım sürecinde kusur işleyenlere karşı ceza yaptırımlarının hızlı uygulanması, zarar gören kişi yada kurumların zararlarının gerçekçi olarak ve zamanında giderilmesi, tanzim edilmesi,

- Devletin hukuk adalet düzenine olan inanç ve güvenin artması.

Hemen herkesçe bir reform niteliğinde olduğu kabul edilen bu yeni yapı denetim sisteminin amaçları, Kanun Hükmünde 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.
- 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.
- KHK ile yapı denetim kuruluşlarının, denetim faaliyetlerine başlamadan önce, denetimin üstleneceği her bir yapı için ayrı ayrı yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelebilecek yapı hasarlarından kaynaklanan zararın karşılanmasını sağlamak üzere mali sorumluluk sigortası yaptırmayı zorunlu tutulmuş ve sorumluluk süresi yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren 10 yıl olarak saptanmıştı.
- Yapı sahibinin yapı denetim kuruluşunca kendisine verilecek mesleki hizmet karşılığında belediye aracılığıyla yapı tahmini bedelini %4-8 arasında bir ücret ödemesi öngörülmüştü. Yapı denetim şirketinin müsaadesi olmaksızın herhangi bir yapıya ilgili idare veya kuruluş tarafından yapı kullanma izni verilmesi mümkün değildi. Yapı denetim kuruluşu kullanım izninin verilışinden itibaren 10 yıllık süre içinde binada meydana gelen hasarları mal sahibine tazmin etmek zorundaydı.

Bu kanun hükmünde kararname ile getirilen Yapı denetim kurumları Türkiye’de ilk defa olarak atanmış kimseler ile seçilmiş kimseleri, bu işte mesleki veya ekonomik menfaatleri olan tarafları bir araya getiren, demokratik ağırlığı olan birimlerdi. Kararnamenin en önemli taraflarından biriside; yapıların taşıyıcı sisteminin hesabını yapan bir mühendis, büyük sorumluluklar taşıyan bir başka meslektaş tarafından denetleniyor olmasıdır.

Sistemin işleyiş şeklini özetlersek;

- Yapı sahibi inşaatı yaptıracığı arsanın imar durumu için ilgili idareye başvuru yapar ve imar durumunun alınmasından sonra yapılacak yapının mimari, statik, elektrik, ısı yalıtım ve tesisat projelerini ilgili mühendislere yaptırarak yapılan projeleri kendisinin seçtiği bir yapı denetim şirketine onaylattırır. Yapı denetim şirketi yapının projelerini 595 sayılı KHK ve 26 Mayıs 2000 tarih ve 24060 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği” inde belirtilen şartlara göre inceleyerek onaylar.
- Projelerin onaylanması ile birlikte yapı sahibi ve yapı deneti kuruluşu arasında yine ilgili yönetmeliğin ekinde belirlenmiş olan yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalanır. Yapı sahibi ilgili yönetmelikte belirtilen şartlara göre yapı denetim hizmet bedelinin ilk taksitini ilgili idarenin açmış olduğu yapı denetim hesabına yatırır.
- Yapı sahibi yapısının yaptırımı için eğer gerekiyor ise bir müteahhit bulur ve bu müteahhit ile yönetmelik ekinde belirtilen örneğe uygun sözleşmeyi imzalar. Bu sözleşme ilgili yapı denetim kuruluşuna verilir.
- Yapı müteahhidi yapacağı yapıda mühendis veya mimar olan bir şantiye şefi bulundurması zorunludur. Yine ilgili yönetmeliğin ekindeki örneğe uygun olarak yapı müteahhidi ile şantiye şefi arasında bir sözleşme düzenlenir.
- Yapı denetim kuruluşu yapı sahibi ile sözleşme yaptıktan sonra 10 Temmuz 2000 tarih ve 24105 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yapı Denetim Kuruluşları Mali Sorumluluk Sigortası Genel Şartları” tebliğinde belirtilen esaslar

çerçevesinde mali sorumluluk sigortası yaptırır.

- Yapı denetim kuruluşu projeleri yürürlükteki yasa, yönetmelik ve ilgili şartnamelere uygunluğunu denetlerken eksikliklerin belirlenmesi durumunda bu eksikliklerin giderilmesinin ilgili proje müellifinden isteyecektir. Ancak eksikliklerin tamamlanmasından sonra projeler kuruluş tarafından onaylanabilecektir. Eksiklikler tamamlanmasından sonra projeler onaylanıp ilgili idareye projelerin eksiksiz olduğunu ve yapım aşamasında bütün sorumluluğu alacağını belirten bir dilekçe ile ilgili idareye başvurur.
- Yapı sahibi ruhsat ile ilgili bütün evraklarını tamamlayarak ruhsatını alır. İnşaata başlaması ile yapı denetim kuruluşları mal sahibi adına inşaatı denetler.
- Yapını tamamen veya kısmen tamamlanmasından sonra ilgili idareye başvuru yapılarak vizeler alınır.

595 sayılı KHK' ye birçok kesimden eleştiriler gelmiştir. Getirilen eleştirilerin en önemlileri Anayasa' ya aykırı olan maddelerinin değiştirilmesi yönündeydi. Örneğin 3194 sayılı İmar Kanun' unun 22. maddesinde yapı denetimin ne şekilde yapılacağı ve 38. maddesinde ise yapı denetimin kimler tarafından yapılacağı belirtilmiş olup KHK ile kanunun üstünde bir karar alınmıştır. Diğer bir konu 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun ile mimar ve mühendis unvanları tanımlanmış olup, 595 sayılı KHK' de bulunan uzman mühendis ve uzman mimar tanımı yapılmamıştır. Belediyeler yasasında ise belediyelerin görev, sorumluluk ve yetkileri belirlenmiş olmasına rağmen düzenlenen KHK ile bu konular değiştirilmiştir. Bu durumlar Anayasa' nın 91. maddesinde bulunan "Anayasa' nın ikinci kısmının birinci ve ikinci bölümlerinde yer alan temel haklar, kişi hakları ve ödevleri kanun hükmünde kararnameler ile düzenlenemez" ve yine Anayasa' nın 128. maddesinde "kamu hizmetleri kamu görevlilerinin eli ile yapılır" hükümlerine ters düşmektedir. Örneğin 3458 sayılı yasa ile verilen mimar ve mühendis unvanları KHK ile uzman mühendis ve uzman mimar olarak sınırlandırılmıştır. Ayrıca yapı denetim hizmeti kamu adına yapılan hizmet olduğu için Anayasa' ya göre bu hak ticari kuruluşlarla devredilemez.

Sisteme getirilen diğer bir eleştiri de 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu' na tabi veya kamu

kurum ve kuruluşlarının yapacakları yapıların kararname dışında tutulmasıdır. Her ne kadar bunun amacı kamu yapılarının maliyet artışının engellenmesi olsa da depremde gelecek zarardan daha fazla maliyet getirmeyeceği açıktır. Zira depremde zarar gören yapılar arasında kamu yapılarının oranı göz ardı edilemez boyuttur.

Diğer bir konu da 595 sayılı KHK ile getirilen yapılacak yapılarda sigorta uygulamasıdır. Ülkemizde yapının kötü yapılmasından doğan sorumluluğu uzun süreli teminat altına alacak ve yapıda denetim sorumluluğunu karşılayacak sigorta uygulamasının düzenlenmesi için yıllardan beri, yapılan çalışmalar 595 sayılı KHK ile ilk adımını atmıştır. Ancak, bu kararnamenin yapı hasarlarında, deprem gibi, doğal afetlerden doğan rizikoları ve zararları da içine alması kararnamenin sigorta açısından uygulanmasını olanaksız kılmıştır.

Sigorta sektörünün bu konudaki görüşleri dikkate alınmadan çıkarılan 595 sayılı K.H.K. birçok olumsuz ve anlaşılmaz hükümlerle düzenlenmiş ve uygulamaya konulmuştur. Bu olumsuzluklar, denetim sistemi ve sigortanın işleyebilmesi için diğer ilgili mevzuatta gerekli düzenlemelerin yapılmamış olması, yapıda kullanılan malzeme imalatçısının ve yapı ile ilgili diğer teknik elemanların sorumluluk sigortalarının düşünülmemesi, Fransa’da olduğu gibi yapı zarar sigortasının olmaması, kamuya ait binaların denetim ve sigorta dışında tutulması, K.H.K.nin maddeleri arasındaki uyumsuzluklar, özellikle deprem gibi doğal afetler ve benzer etkilerden oluşacak hasarların K.H.K. kapsamına hangi hallerde dahil olduğu konusundaki tereddütler yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu halinde uygulanacak müeyyidelerin yokluğu, taşıyıcı olmayan sistemin sigorta dışında kalması, tazminatın hesabı, ancak belirli nitelikteki sigorta şirketlerinin bu sigortayı yapabilmesi gibi ayırıcı hükümler etrafında toplanmakta ise de; en önemli husus uygulanması istenilen sigortanın, bu hali ile reasüre edilebilme olanağının olup olmadığı üzerinde durulmadan K.H.K.nin çıkarılmasıdır. Özellikle, deprem gibi doğal afetlerden doğacak zararların karşılanmasına yönelik hükümler reasürörleri ürkütmekte ve sigorta şirketleri bu konuda reasürans bulamama endişesini taşımaktadır. Reasürans bulunmadan yapı sigortasının yapılamayacağı açıktır.

595 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile getirilen Yapı Denetim Kuruluşları Zorunlu

Mali Sorumluluk Sigortasının uygulanmasında Kararnamenin sigortaya ilişkin hükümlerinin yeterli açıklıkta olmaması, doğal afetler ve bunlar arasında en önemli bir risk olan deprem rizikosundan doğacak zararların teminata dahil edilmiş bulunması gibi nedenler sigorta şirketlerini ve reasürörleri sigortayı yapmaktan kaçınan bir tutuma itmiştir. Doğal afetlerin ve özellikle depremin, bu sorumluluk sigortası içinde mütalaa edilmemesi gereğini vurgulayan reasürörler ayrıca;

- Taşıyıcı sistem hasarının kesin kriterlerle belirtilmemiş olması;
- Sigorta bedeli üzerinden belli bir oranda muafiyet uygulamasının olmaması,
- Sigorta şirketlerinin sigortalayacakları yapının yapı denetim kuruluşlarını seçme hakkının bulunmaması ve bunun sonucu güvenemediği bir yapı denetim kuruluşuna teminat vermek zorunda bırakılmaları,
- Yapı denetim kuruluşları sorumluluk sigortası da deprem teminatının verilmesi halinde, bunun zorunlu deprem sigortası ile uygulamada karışıklıklara neden olabileceği
- Yapıda görev alan mimar, müteahhit, mühendis ve diğer teknik elemanların bu mesleki faaliyetlerinden ve yapıda kullanılan ürünlerden doğan sorumlulukları karşılayan sigortaların öngörülmemesinin eksiklik olduğu hususları üzerinde durmuşlardır.

Sonuç olarak; sigorta açısından gerek 595 sayılı K.H.K.de, gerek buna istinaden çıkarılan Yapı Denetim Kuruluşları Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası Genel Şartlarında, uygulamayı olumsuzlaştıran noktalar oldukça fazladır.

595 sayılı KHK Anayasa Mahkemesi Başkanlığı'na 24.05.2001 tarihinde Anayasa'nın 127 ve 128inci maddelerine aykırılığı ileri sürülerek mülkiyet hakkına sınırlama getirildiği gerekçesiyle ve 5'e 4 gibi kritik bir oy çokluğu ile KHK iptal edilmiştir.

Anayasa mahkemesinin yürütmeyi durdurma kararından ve iptalinden sonra Bakanlıkça hazırlanan 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun 13.08.2001 tarihinden itibaren

yürürlüğe girmek üzere 13.07.2001 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanmıştır. (Ek-A da sunulmuştur.) Bu kanuna dayalı olarak çıkartılan Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği de 13.08.2001 tarihinde yürürlüğe girmiştir. (Ek-B de sunulmuştur.)

595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin iptalinden hemen sonra, yapıların denetlenmesi alanında boşluk bırakmamak düşüncesiyle, yasa yapma çalışmaları başlanmış ve 29.06.2007 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun mecliste kabul edilmiştir. Kabul edilen bu belge bu kez kararname değil, yasa olarak ortaya çıkmıştır. 595 sayılı KHK ‘nin özü değiştirilmeyerek, denetim işleyişindeki güvenceler kaldırılarak, sistem 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun’ a aktarılmıştır.

Ana muhalefet partisi, 595 sayılı KHK‘ nin iptal gerekçesi yayınlanmadan yeni bir düzenleme yapılamayacağını, yasada yapı denetim şirketlerine verilen görevlerin yerel yönetimlere ait kamu görevleri olduğunu, Anayasanın 127. maddesi değiştirilmeden yasada öngörülen çeşitte bir yapılanmaya ve görev tarifine gidilemeyeceğini, yasanın ülkenin sadece belli bir kısmında uygulanmasının eşitlik ilkesini zedeleyeceğini belirterek, yasanın tümünün iptaline karar verilmesi istemiyle Anayasa Mahkeme’ sine dava açmıştır. Mahkeme, yöneme ve yasanın belli illerde uygulanmasına ilişkin iptal istemi gerekçelerini yerinde görmemiştir. Esasa ilişkin olarak ise, imar kolluğunun 3194 sayılı yasa kapsamında özel yönetsel kolluk şeklinde düzenlendiği, imar yasasındaki fenni mesul kurumunun yerinin yapı denetim kuruluşlarının aldığı, bu kuruluşların merkezi yönetimden alınan izin belgesi ile faaliyet gösterecek ve faaliyetlerinin merkezi yönetim tarafından denetlenecek olmasının, bu kuruluşlara yerel yönetimlerin yerine geçme yetkisi vermediği ve yerel yönetimlerin imar yasasındaki yapı denetim yetkilerinin kaldırılmadığı gerekçelerine yer verilmiştir. Kamuya ait yetkilerin özel kuruluşlara devri konusunda “ imar kolluğu faaliyetleri içinde yer alan ve yapı ruhsatı verme, vermeme ya da yapıyı durdurma, yıkma işlemleri yerel yönetimlerin yetkisinde olup, dava konusu düzenleme ile yapı denetim kuruluşlarına yönetsel işlem yapma yetkisi verilmiş değildir. Başka bir anlatımla, yapı denetim kuruluşları, kamu gücü

kullanmadan teknik inceleme yapmak ve bu konuda ilgili yerlere rapor, görüş ve bilgi vermekle görevlendirilmişlerdir. Buna göre yapı denetim kuruluşlarının hizmetleri devletin genel yönetim esaslarına göre yürütmekle yükümlü olduğu asli ve sürekli görevler arasında bulunmamaktadır.” denilerek iptal istemi reddedilmiştir.

Türkiye’de Yapı denetimin gelişiminin ve yapı denetim kuruluşlarının yapı denetim sistemi içindeki konumunun algılanabilmesi ve gelişimlerinin takibi için sayısal verilere başvurularak daha iyi anlaşılabilir. Tablo 6 da 23.03.2007 tarihi itibariyle pilot illerdeki yapı denetim firma sayısı ve denetlenen alan ve bu alanını toplam denetlenen alana oranı gösterilmiştir.

Tablo 5.3: Pilot İllere Göre Yapı Denetim Firma Sayısı ve Denetlenen Alan [31]

İL	DENETLENEN ALAN (m²)	FİRMA SAYISI	TOPLAM ALANA ORANI %
Adana	4.011.622	20	2,61
Ankara	37.322.786	185	24,26
Antalya	12.979.625	45	8,44
Aydın	2.028.336	8	1,32
Balıkesir	2.468.105	16	1,60
Bolu	430.828	2	0,28
Bursa	7.688.427	31	5,00
Çanakkale	1.315.367	4	0,86
Denizli	2.933.702.	14	2,00
Düzce	484.515	3	0,31
Eskişehir	3.084.240	8	2,01
Gaziantep	2.844.101	8	1,85
Hatay	2.470.762	9	1,61
İstanbul	54.207.666	248	35,24
İzmir	11.197.961	55	7,28
Kocaeli	3.923.000	20	2,55
Sakarya	1.069.841	6	0,70
Tekirdağ	2.989.541	14	1,94
Yalova	367.861	0	0,24
Toplam	153.818.286	696	100,00

Tablo 5.4: Türkiye Yüzölçümünün deprem bölgelerine göre dağılımı

Deprem Bölgeleri	Yüzölçümü	Oranı
1.Derece	261.013,09	%33,31
2.Derece	242.741,12	%30,98
3.Derece	140.565,18	%17,94
4.Derece	107.212,59	%13,68
5.Derece	16.834,41	%2,15
Türkiye	783562,38	%100

Tablo 5.5: Yapı Denetim Kanununun uygulandığı 19 Pilot il yüzölçümünün deprem bölgelerine göre dağılımı

Deprem Bölgeleri	Yüzölçümü	Oranı
1.Derece	98.452,74	%12,56
2.Derece	55.080,45	%7,03
3.Derece	6.844,84	%0,87
4.Derece	25.401,94	%3,24
5.Derece	0	%0,00
Türkiye	783.562,38	%23,71

Denetim uygulanan 19 pilot ilde yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere 23.03.2007 tarihi itibari ile 700 e yakın denetim firması kurulmuş ve 13000 üzerinde denetçi belgesi verilmiştir. Yapı denetim firma sayısı illerdeki nüfusla doğru orantılı olarak artmaktadır. Aşağıdaki tabloda yapı denetimin uygulandığı illerdeki nüfus ve yüzölçümü alanları gösterilmiştir.

Tablo 5.6: Yapı denetim Kanununun uygulandığı pilot illerin yüzölçümleri ve nüfusları

İL	YÜZÖLÇÜMÜ (km²)	NÜFUS(2000 yılı itibari ile)
Adana	14,045.56	1.849.478
Ankara	25,401.94	4.007.860
Antalya	20,790.56	1.719.751
Aydın	7,904.43	950.757
Balıkesir	14,472.73	1.076.347
Bolu	8,323.39	270.654
Bursa	10,886.38	2.125.140
Çanakkale	9,950.43	464.975
Denizli	11,804.19	850.029
Düzce	2,592.95	314.266
Eskişehir	13,902.03	706.009
Gaziantep	6,844.84	1.285.249
Hatay	5,831.36	1.253.726
İstanbul	5,315.33	10.018.735
İzmir	12,015.61	3.370.866
Kocaeli	3,625.29	1.206.085
Sakarya	4,880.19	756.168
Tekirdağ	6,342.30	623.591
Yalova	850.46	168.593
Toplam	185,779.97	33.018.279
Türkiye Yüzölçümü	783,562.38	67.803.927
Türkiye yüzölçümüne ve nüfusuna oranı	%23.71	%48.70

6. 4708 SAYILI YAPI DENETİM HAKKINDA KANUN İLE GETİRİLEN YENİ YAPI DENETİM SİSTEMİ

Bakanlar Kurulunca 20/6/2001 tarihinde kararlaştırılan “Yapı Denetimi Hakkında Kanun Tasarısı”nın genel gerekçesi olarak;

- Yeryüzünün en aktif deprem kuşaklarından birisinin içerisinde bulunan, topraklarının % 96’sı farklı oranlarda deprem tehlikesine sahip olan ve nüfusunun % 98’i bu bölgelerde yaşayan ülkemizde, uzun yıllardır yürürlükte olan imar ve afetler mevzuatındaki çeşitli hükümlere rağmen uygulamada etkili bir yapı denetiminin sağlanamadığının açık bir gerçek olması,
- Ülkemizde son 20 yıl içerisinde meydana gelen depremlerden sonra bu durumun olumsuz sonuçlarının açıklıkla görülmüş olmasına karşın, bugüne kadar yapı denetimi konusunda olumlu bir gelişme sağlanamaması, aksine hızlı nüfus artışı ve göçlerin, denetimsiz şehirleşme ve sanayileşmenin, yoğun kaçak yapılaşmanın ve sık sık başvurulanan imar aflarının ülkemizdeki deprem ve diğer afet risklerini her geçen gün daha da arttırması,
- 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde yaşanan depremler sonrasında meydana gelen can ve mal kayıplarının, denetimsiz yerleşme ve yapılaşmaların yol açabilecekleri zararları bütün açıklığı ile yeniden gözler önüne sermiş olması,
- Ülkemizde yerleşme ve yapılaşmalara, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile getirilen denetime ilgili idarelerce uyulmaması, yapılan araştırmalarda, proje denetimi aşamasında dahi projelerin % 91’inde tasarım, hesap ve çizim hatalarının olması, uygulamanın ise hiç denetlenmemesi, şantiyelerin % 90’ında yönetmelik ve standartlara aykırı beton dökülmesi, beton mukavemet değerlerinin projesinde öngörülenden ortalama olarak % 40 daha az olduğunun tespit edilmesi,
- Bu araştırmalar ve yaşanan son depremlerin, 3194 sayılı Kanunda yapım işlerinde rol alan teknik uygulama sorumlusunun (fenni mesul); yapı projelerini

ve uygulamalarını denetlemekle sorumlu olan belediyeler ve valiliklerin; uygulamayı hiç denetleyemediklerini bütün çıplaklığı ile ortaya koyması,

- Ülkemizdeki yapı denetim sistemi ve yapım aşamasında görev alan fenni mesullerin sorumluluklarını yeniden düzenlemenin ve kâğıt üzerinde denetlenmiş gibi görülen, ancak hemen hemen hiç denetlenmeyen yapıların teknik uygulama sorumlusu fenni mesullere verilecek cezalar ile ilgili yeni bir kanunî düzenleme getirmenin zorunlu olması,
- Bu amaçla; daha önce yürürlüğe konulmuş olan 3/2/2000 tarihli ve 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Anayasa Mahkemesinin 24/5/2001 tarihli ve E.2001/35, K.2001/90 sayılı Kararıyla iptal edilerek yürürlüğünün durdurulması ve böylelikle yapı denetimi konusunda mevzuatımızda bir boşluk meydana gelmesi,
- Bu Kanun Tasarısının, meydana gelen bu boşluğu doldurmak amacıyla, sağlam yapılar yaparak muhtemel afetlerde can ve mal güvenliğini sağlamak, yapıların; imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve standartlara uygun, kaliteli yapılması için denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla hazırlanması

Hususları belirtilmiştir.

Bu gerekçelerle, yukarıda da bahsedildiği gibi 595 sayılı KHK' nin iptal edilmesine müteakiben 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun 13.07.2001 tarihinde 24461 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yayım tarihinden 30 gün sonra yürürlüğe girmiştir. 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. Bu yasa belediye ve mücavir alan içinde ve dışında kalan bütün özel yapıların denetimini kapsamaktadır. Denetim işi 4708 sayılı yasa ile 595 sayılı KHK ' de olduğu gibi özel yapı denetim kuruluşlarına bırakılmıştır. Bu kanunun uygulamasına 19 pilot il seçilerek başlanmıştır. Bu sayı 595 sayılı KHK 'de 27 pilot il olarak belirlenmişti. 4708 sayılı kanunun kapsadığı pilot iller; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa,

Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova olarak belirlenmiştir.

Özel kuruluşların yapıların denetlenmesi işinde yer almaları ve yapı denetimin özel hukuk alanına sokulması ile denetim alanında değişen koşullara uyum sağlanmış ve böylece bürokratik hantallıktan kurtulunmuş olacaktır. Fakat bu sistem denetimin tamamen özel kesime devredildiği anlamına gelmemektedir. Kamu ile özel kesimin denetim konusunda işbirliği içinde çalışma ortamının sağlanmış olmasıdır.

Yeni yapı denetim sistemi, yukarıda ki konularda da bahsedildiği gibi bir maliyet artışını da beraberinde getirmektedir. Bu maliyetin yapı sahibine ödettilmesi, bu konudaki kaynak sıkıntısını da ortadan kaldırmıştır.

Yeni yapı denetim sistemiyle kamu ve özel sektör rekabete sokmaya çalışılmış ve bu sayede kalitenin, verimliliğin artması beklenmiştir. Denetimde kalitenin artması yerel yönetimlerde de reform ve modernleşme eğilimlerinin artmasına sebep olması beklenmiştir. Aynı zamanda yapı denetim kurumlarının özel sektöre dahil olmasından ötürü rekabet ortamının oluşarak kalitenin artması beklenmekteydi. Ancak bu beklentinin oluştuğu kanısında değilim. Aksine rekabet ortamının oluşması sistemi kötü yönde etkilemiş, yapı denetim hizmet bedellerinde %50 ye varan indirimlerin oluştuğunu söylemek yerinde bir tespit olur. Her ne kadar yönetmelik yapı denetim hizmet bedellerinin ödenmesinin bankalar aracılığı ile yapılması gerektiğini ifade etse de, özel kişiler arasındaki ikili ilişkiler nedeniyle hesaptaki paranın haricen iade edilmesine engel olamamaktadır. Hizmetin oluşma sırasındaki parasal ilişki çıkar ilişkilerini de ortaya çıkarmaktadır.

4708 sayılı Yapı denetim Hakkında Kanun Yaklaşık 7 yıldır ülkemizde uygulanmaktadır. Her ne kadar 4708 sayılı yasanın gerekçesinde 595 sayılı KHK ‘nin gerekçeleri yazılmış olsa da iki yasa arasında bazı farklar bulunmaktadır. Bu farkları bir tabloyla özetlersek;

Tablo 6.1: 595 sayılı KHK ile 4708 sayılı Yasa arasındaki farklar

595 SAYILI KHK	4708 SAYILI YAPI DENETİM HAKKINDA KANUN
Zorunlu mali sorumluluk sigortası vardı.	Uygulama güçlükleri nedeniyle kaldırılmıştır.
Sisteme dahil olan başlıca aktörlerin temsilcilerinden “Yapı denetimi üst komisyonu” ile yerelde il ve ilçe yapı denetim komisyonlar kurulmuştur.	Yapı Denetimi Üst Komisyonu ile il ve ilçe yapı denetim komisyonları kaldırılmış, sistem tamamen Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’ nın denetimine alınmıştır.
Mimar ve mühendislere uzmanlık belgesi verme yetkisi ilgili meslek odalarına verilmiş ve ayrıca 601 sayılı KHK ile uzmanlık sınavı yapma, yetiştirme kursları açma, belge verdiği kişiyi denetleme yetkisi odalara bırakılmıştır.	Meslek odalarına yerilen tüm yetkiler kaldırılmış, denetçi mimar ve mühendis adı altında belge verme yetkisi bakanlıkta toplanmıştır. Ayrıca 601 sayılı KHK ile ilgili hiçbir yenilik yasaya eklenmemiştir.
27 pilot ilde uygulanmaktaydı	Ülke genelinde uygulanacak yerde denetimden hoşnut olmayan çevrelerin baskısı ile pilot uygulamaya devam edilmiş ve pilot il sayısı 19’a indirilmiştir.
Yapı müteahhidine mühendis ya da mimar olma koşulu ile şantiye şefi çalıştırma zorunluluğu getirilmişti.	Bu zorunluluk kaldırılmıştır. (tezin tamamlanma zamanında çıkarılan yeni yönetmelik ile bu zorunluluk tekrar getirilmiştir.)
Yapı denetimi ücretleri yapı yaklaşık maliyetinin %4-8’i arasında belirlenmişti.	Yapı denetimi ücretleri yapı yaklaşık maliyetinin %3’üne indirilmiştir.
Yapı denetim kuruluşları sermayesinin en az %51’inin mühendis ve mimarlara ait olması hükmü getirilmişti.	Kuruluşların sermayelerinin nama yazılı olması ve tamamının mühendis ve mimarlara ait olması hükmü getirilmiştir (olumlu bir değişme).
Tek katlı ve toplam yapı inşaat alanı 180m ² ’yi geçmeyen yapılar KHK kapsamı dışında tutulmuştu.	Olumlu bir yaklaşımla bu istisna kaldırılmışken 2004 yılında çıkarılan 5205 sayılı yasa ile istisna hükmü daha da genişletilmiştir.
Yalnızca yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluların uzman mühendis ve mimarlarına kusursuz sorumluluk getirilmiş ve sorumluluk süresi 10 yıl olarak belirlenmişti	Yapı denetim kuruluşları, bu kuruluların denetçi mimar ve mühendisleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhitlerine kusurları oranında sorumluluk getirilmiş ve yapıların taşıyıcı sistemleri için sorumluluk süresi 15 yıla çıkarılmıştır
KHK ile ceza hükümleri düzenlemek mümkün olmadığı için cezai hükümler bulunmamaktaydı.	Yapı denetim kuruluşlarına bazı cezai hükümler getirilmiştir.

6.1. 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun

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 tâbi olmayan yapılar "ile tek parselde, bodrum katı dışında en çok iki katlı ve toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar hariç, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsamaktadır.

Sistemin genel işleyiş biçimi, yapı sahipleri tarafından yaptırılan mühendislik ve mimari projelerin incelenmesi, onaylanması, ruhsat işlemleri ve ruhsata aykırı yapıların tespiti ile bunlara uygulanacak işlemler bütününden oluşmaktadır. Aslında denetim sistemi, projelendirme ve inşaat sürecinin her aşamasında işleyen, hazır olunması gereken, sürekli, alışılmış, olağan bir sistemler bütünüdür. Zira proje, yapı sahibinin kendi zihninde canlandırdığı hayalin gerçeğe dönüştüğünü görmesiyle sona eren bir süreçtir.

6.2. Sistemin Tarafları

Bakanlık: Bayındırlık ve İskân Bakanlığını,

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,

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

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

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,

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

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

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 etmektedir.

4708 sayılı kanunda geçen tanımları ise şöyle sıralayabiliriz;

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

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,

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, gclendirme ve esaslı onarım işlerinin ve bina dışında kalan yapılarda ise yapının keşif bedelini,

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

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, ifade etmektedir.

6.3. 4708 Sayılı Yasa ve Bu Yasanın Eki Olan Yapı Denetim Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği'ne Göre Yapı Denetim Sisteminin Yapısı, Tarafların Görev ve Sorumlulukları

6.3.1. Yapı Denetim Kuruluşlarının Görev ve Sorumlulukları

İnşaat sektörü proje ve eklerinin tekrarlanamaz niteliği, n fizibilite, tasarım, ihale, inşaat, inşaat sonrası bakım ve işletme, yenileme gibi pek çok aşamayı içermektedir. Aynı zamanda mal sahibi, yüklenici, proje müellifi, taşeron, malzeme üreticileri, evre örgütleri, kamu kuruluşları gibi örgütlenme biçimi ve tarafları bünyesinde barındırmaktadır. Dolayısıyla söz konusu aşamalar ve taraflar arasındaki karmaşık yapı, bağ ve ilişkiler denetimde uzmanlaşmış personel çalıştırmayı gerektirmektedir. [1] Uzman kişilerin denetim yapması ve zemin özelliklerini dikkate alan, mimari, statik ve betonarme olarak standartlara, yönetmeliklere, şartnamelere, meslek kurallarına uygun yapılan proje yapının kalitesini de olumlu yönde etkilemektedir.

Yapı denetim kuruluşları proje denetimi aşamasından yapının;

- Bakanlıkça hazırlanan Mühendislik ve Mimarlık Proje Düzenleme Esasları, imar planı, ilgili idarenin imar yönetmelikleri ile diğer yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğunu,
- Bakanlıkça hazırlanarak 28/6/1993 tarihli ve 393 sayılı Genelge ile yürürlüğe konulmuş olan Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar' a uygun olarak bir jeoteknik raporun olup olmadığını ve temel sisteminin bu rapora uygunluğunu,
- Taşıyıcı sistemin öncelikle Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile TS 500 ve yürürlükteki standart, şartname ve esaslara göre projelendirildiğini,
- 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 ve ilgili idareler dışında başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulmadan, ilgili idareye uygunluk görüşünü bildirir. Projelerin inceleme süresi yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilir.

Yapı denetim kuruluşu projeleri onaylayıp ilgili idareye uygunluk görüşünü bildirmesinden sonra yapının denetimini üstlendiğine dair taahhünameyi ilgili idareye vermekle yükümlüdür. Buna ek olarak ilgili idarenin onayladığı yapı ruhsatının ilgili bölümlerini imzalayarak, yapı ile ilgili bilgileri yedi gün içinde Bakanlığa bildirmekle yükümlüdür.

Yapı denetim kuruluşlarının proje denetimi safhasındaki görevlerini özet olarak üç edinim tanımlanabilir. Buna göre;

- a. Vermek Görevi;** yapı denetim kuruluşları yapı denetimi üstlendiğine dair ilgili idareye taahhüname vermek, ruhsatın ilgili bölümlerini imzalamak.(mad.2/b), yapıların denetim hizmetlerine ait belgelerin bir nüshasını ilgili idareye vermekle yükümlüdür.(mad. 2/e).

b. Bildirmek Görevi; yapı denetim kuruluşları proje müelliflerince hazırlanan, yapının inşa edileceği arsa ve arazinin zemin v temel raporları ile uygulama projelerini ve hesaplarını inceleyerek ilgili idareye uygunluk görüşü (mad.2/a) ile yapıya ilişkin bilgileri bakanlığa bildirmekle yükümlüdür. (mad. 2/b).

c. Yaptırmak Görevi; yapı denetim kuruluşları 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı yönetmeliğin 6. maddesindeki işleri yaptırmakla görevlidir. Varsa eksikliklerin giderilmesini sağlamakla yükümlüdür.

Gerekli belgelerin ilgili idareye sunulmasından sonra yapı ruhsata bağlanmış olacak ve yapım aşamasına geçilecektir. Yapıma başlanmasıyla birlikte önemli bir denetim aşaması olan yapının ruhsat ve eklerine uygun imalatının yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi gerekmektedir. Hazırlanan projelerin kaliteli ve iyi olması yapılacak yapının sağlıklı olması anlamına gelmemektedir. Şöyle ki; yapıda kullanılacak malzemenin doğru seçimi, iyi bir işçilikle yerine yerleştirilmesi sağlıklı, sağlam ve güvenilir bir yapı için çok önem arz etmektedir. Yapım aşamasında inşaat tüm mevzuat, standart ve teknik kurallara uygunluğunun denetim kuruluşu tarafından denetlenmesi gerekmektedir. Yapı denetim kuruluşu bu görevleri yerine getirirken inşaatı durdurma yetkisi yoktur. İnşaatın durdurulması ile ilgili yetkiler ilgili idareye verilmiştir. Yasaya göre bu görev belediyelere verilmiştir. Bu durumda yapı denetim kuruluşu denetim sisteminin içinde uyaran kuruluşlar olarak kalmaktadırlar.

Yapım aşamasındaki görevlerini ise aşağıdaki gibi sıralayabiliriz;

- Yapı denetim kuruluşu yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemekle yükümlüdür. Denetim denetçi mühendisler ve yardımcı kontrol elemanları tarafından yapılmak zorundadır. Beton dökümü sırasında yardımcı kontrol elemanlarının yapının başında bulunması gerekmektedir.
- Yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve sonuçlarını belgelendirmek, malzemeler ve imalatla ilgili deneyleri Bakanlıkça izin belgesi verilen özel veya

kamu kuruluşlarının laboratuvarlarında muayene ve deneylerini yaptırarak raporlarını ilgili idareye vermek.

- 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.
- 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.
- Ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmek.
- Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair ilgili idareye rapor vermek.
- Personel istifasını veya değişikliğini ilgili idareye bildirmek. 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 kuruluşlarının yapım aşamasındaki özet edimlerini şu şekilde sıralayabiliriz;

- a) Vermek Görevi;** yapı denetim kuruluşları yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair ilgili idareye rapor vermekle yükümlüdür. (mad. 2/h)
- b) Bildirmek Görevi;** denetim sırasında yapıda standartlara ve teknik şartnameye aykırı kullanılan malzeme ve imalatı bir rapor halinde ilgili birimlere bildirmek (mad.2/e), iş güvenliği ve işçi sağlığına ilişkin uyarılara uymayan yapı

müteahhidini ilgili bölge çalışma müdürlüğüne bildirmek (2/f), ruhsat ve eklerine aykırı yapılan uygulamayı (mad.2/g) ve uygulamayı yapan işçi ve ustayı (mad. 6/c) ilgili idareye bildirmekle yükümlüdürler. Ruhsat ve eklerine aykırı uygulamayı 3 iş günü içinde ilgili idareye bildirmek zorunda olan kuruluşların bazılarının ne yazık ki müteahhit ile birlikte sorunu çözme yoluna gittikleri görülmektedir. Bunun nedeni, yapı denetim hizmet bedelinin müteahhit tarafından ödenmesidir. Yapı denetim hizmet sözleşmesinin gerçek tarafı olan yapı sahibinin bu olaylardan çoğu zaman haberi bile olmadığı gözlenmektedir. Bildirimle sınırlı tutulan sorumluluk karşısında, yapı denetim kuruluşlarına bu konuda yetki tanınmamıştır. Bu durum yapı denetim sisteminde ortaya çıkan birçok sorunun kaynağını oluşturmaktadır [21].

- c) **Yaptırmak Görevi;** zemin, malzeme ve imalatla ilgili muayene ve deneyleri şartname ve standartlara uygun olarak laboratuvarlarda yaptırmak(mad. 2/d,ı) (mad.6/a), beton dökümü, beton numunesi alma, götürme, tutanak düzenleme işini yapmak veya yaptırmakla yükümlüdürler.(mad.6/b).
- d) **Uyarmak Görevi;** iş yerinde iş güvenliği ve işçi sağlığı konusunda gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarmakla yükümlüdürler.(mad. 2/f).
- e) **Belgelendirmek Görevi;** yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname, ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve sonuçlarını belgelendirmekle yükümlüdürler.(mad.2/d)

4708 sayılı yapı Denetim Hakkında Kanun'un 3. maddesinde yapı denetim sistemindeki tarafların sorumlulukları ve yapmayacakları işler konusunda bir özetleme getirilmiştir. Buna göre;

- Yapı denetim kuruluşları imar mevzuatında uyarınca tanımlanan fenni 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 önlemi alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskınından doğan hasarlardan sorumlu değildir.
- Yapı denetim kuruluşlarının yöneticileri, ortakları, denetçi mimar ve mühendisleri ile proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi; bu Kanunun uygulanmasından dolayı ortaya çıkan yapı hasarından sorumludur.
- Yapı denetim kuruluşu denetim faaliyeti dışında başka ticarî faaliyette bulunamaz. Bu kuruluşun denetçi mimar ve mühendislerinin, denetim faaliyeti süresince başkaca meslekî ve inşaat işleri ile ilgili ticarî faaliyette bulunmaları yasaktır.

6.3.2. İlgili İdarenin Görev ve Sorumlulukları

- İlgili idareler, yapı denetim kuruluşunun uygunluk bildirdiği ve onayladığı projelere göre yapı sahibinin veya kanuni vekilinin başvurusu üzerine ruhsat düzenlemekle yükümlüdürler.
- Yapı denetim hizmet sözleşmesinde belirlenmiş hizmet bedeli taksitlerinin yapı sahibi tarafından yatırılması ve bu hesaptan yapı denetim kuruluşlarına

hakedişlerin ödenmesi için kendi muhasebe sistemlerine uygun bir hesap oluşturmakla yükümlüdürler.

- Yapı sahibi devam edeceği bölüme ait yapı denetim hizmet bedelinin taksitini yatırmadan ilgili idarece inşaatın devamına izin verilmez. İlgili idareler yapı denetim hizmet bedeli taksitlerini peşinen yatırtmakla ile yükümlüdürler.
- Yapı denetim kuruluşundan herhangi bir personelin ayrılması durumunda, yapı denetim kuruluşunun başvurusu üzerine, yapının o anki fiziki durumunu gösteren seviye tespit tutanağı düzenleyerek, durumu 3 gün içinde bakanlığa bildirmekle yükümlüdürler. İlgili yapı denetim kuruluşu ayrılan personelin yerine yeni bir personel atamadan yapının devamına ilgili idarece izin verilmez.
- Yapı denetim kuruluşlarının denetçi mimar ve mühendislerinin sicil raporları; her yıl sonunda yapı ruhsatını veren ilgili idare tarafından, yönetmelik ekindeki Örnek-13'e göre düzenlenerek onaylanır ve Yapı Denetim Komisyonuna gönderilir.
- 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 yönetmelik ekindeki örnek-14'e göre düzenlenerek onaylanır ve Yapı Denetim Komisyonuna gönderilir.
- İlgili idarelerce, yapı kullanma izninin verilmesini müteakip, yönetmelik ekindeki örnek-15'e uygun olarak hazırlanacak yapı sertifikası 15 gün içerisinde düzenlenerek, yapının görünür bir yerine asılır.
- Yapı denetim hizmet sözleşmesinde belirlenmiş şartların yapı sahibi tarafından yerine getirilmemesi durumunda yapı tatil tutanağı düzenleyerek yapının devamına izin vermemek. Sözleşmede ki hususlara yapı denetim kuruluşunun uymaması durumunda ise yapı denetim komisyonuna bu durumu bildirmekle yükümlüdür.

6.3.3. Proje Müellifinin Görev ve Sorumlulukları

4708 sayılı Kanunda proje müellifi, mimarlık, mühendislik tasarım hizmetlerini iştiğal konusu olarak seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişi olarak

tanımlanmış, yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından sorumlu olanlar arasında sayılmıştır.

4708 sayılı Kanun ve bu kanuna dayalı olarak yürürlüğe konulan yönetmelikte proje müellifinin görevleri ayrıntılı olarak sayılmamıştır.

6.3.4. Yapı Müteahhidinin Görev ve Sorumlulukları

4708 sayılı Yasada, yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticari amaçla ya da kendisi için şahsi finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişi olarak tanımlanmış, yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından sorumlu olanlar arasında sayılmıştır.

6.3.5. Yapı Sahibinin Görev ve Sorumlulukları

4708 sayılı Kanunda, yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kişi olarak tanımlanmıştır. 4708 sayılı Kanun ve bu kanuna dayalı olarak yürürlüğe konulan uygulama yönetmeliği hükümlerine göre; Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez.

Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içerisinde inşaatla 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.

6.3.6. Yapı Denetim Hizmeti ve Hizmet Sözleşmesi

4708 sayılı Kanun uyarınca, yapı denetim hizmeti; yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya vekili arasında akdedilen hizmet sözleşmesi hükümlerine göre yürütülür.

4708 sayılı Kanun ve bu kanunun uygulama yönetmeliği gereğince;

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamına giren yapıların sahipleri, yapı ruhsatı almadan önce bir yapı denetim kuruluşu ile Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği eki tip sözleşmede belirtilen 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. 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.

6.3.7. Yapı Denetim Hizmet Bedeli

4708 sayılı Kanun ve bu kanuna dayalı olarak yürürlüğe konulan uygulama yönetmeliği uyarınca;

- 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 hizmet sözleşmesinde 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.
- Buna göre belirlenen asgari hizmet bedeli oranının yapı yaklaşık maliyeti ile çarpımından elde edilen bedel yapı denetimi hizmet bedelidir. 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.

- 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, ertesı yılın (uygulama yılı) fiyatları ile değerlendirilir. Bu durumda ilgili idarece, yıl sonu itibarı ile 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.
- 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.

Tablo 6.2: Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar Cetveli

<u>Yapım Süresi</u>	<u>Asgari Hizmet Bedeli Oranları (%)</u>
0-6 ay için	2.57
1 yıl "	2.71
1,5 yıl "	2.85
2 yıl "	3.00
2,5 yıl "	3.30
3 yıl "	3.63
3,5 yıl "	3.99
4 yıl "	4.39
4,5 yıl "	4.83
5 yıl "	5.31

Hizmet bedeli taksitleri aşağıdaki şekilde ödenecektir.

1 inci taksit: Proje inceleme ve subasmana kadar olan kısım için denetim hizmet bedelinin % 20 sidir.

2 nci taksit: Taşıyıcı sistem bölümü için denetim hizmet bedelinin % 40 ıdır.

3 üncü taksit: atı, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü için denetim hizmet bedelinin % 20 sidir.

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.

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

6.3.8. Yapı Denetim Komisyonunun alışma Usul ve Esasları

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 Denetim Komisyonu, başkanın yazılı veya sözlü çağırısı üzerine üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. ekimser oy

kullanılamaz. Oyların eşit olması durumunda komisyon başkanının bulunduğu taraf çoğunluğu teşkil eder.

Görevleri:

- 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.
- 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.

4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanunda yer alan diğer önemli kuruluş ise laboratuvarlardır.

6.3.9. 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. İzin belgesi almak için gerekli şartlar, Bakanlıkça hazırlanan Yönetmelik eki Laboratuvar İzni Onay Talimatı (Ek-1) ile Laboratuvar İzin Belgesi Teknik Şartnamesi (Ek-2)'de belirtilmiştir.

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.

6.4. Yeni Yapı Denetim Sisteminin İşleyişi

4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun ve bu kanunun Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği'ne göre getirilen yeni yapı denetim sistemine göre yapı yaptırmak isteyen bir kişi aşağıdaki şekilde hareket etmesi gerekmektedir.

- Öncelikle yapı sahibi veya yapı sahibinin kanuni vekili arsanın ilgili olduğu kadastro müdürlüğünden çap (harita örneği) ve röperli krokiyi alır.
- Alınan çap ve röperli krokiyle ilgili idareye imar durumunun verilmesi için başvuruda bulunulur. İmar durumunun çizilmesine müteakiben inşaat istikamet rölevesi ve kot kesit evrakları için başvuruda bulunulur.
- Yukarıda sayılan evrakların tamamlanmasından sonra yapının mimari, statik, elektrik ve tesisat projeleri ilgili mühendislerle hazırlattırılır.
- Projelerin hazırlanmasından sonra mal sahibi veya kanuni vekili herhangi bir yapı denetim kuruluşu ile bir yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalar ve bu sözleşmede belirtilen şekil ve oranlardaki yapı denetim hizmet bedelinin ilk taksitini ilgili idarenin açmış olduğu yapı denetim hesabına yatırır.
- Proje müelliflerince hazırlanmış olan yapı projelerini ve eklerini yapı denetim kuruluşuna verir.
- Yapı denetim kuruluşu proje müelliflerince hazırlanan projelerin ilgili yönetmelik, şartname ve mevzuata uygunluğunu denetler. Herhangi bir aykırılık görmesi durumunda ilgili proje müellifine projeleri düzeltmesi için iade eder. Herhangi bir eksiklik ve aykırılık bulunmaması durumunda ise yapının denetim hizmetini üstleneceğine dair taahhünameyi, yapıya ilişkin bilgi formunu ve yapı sahibi ile yapılan hizmet sözleşmesinin bir nüshasını projelerle birlikte ilgili idareye verir.
- Yapı sahibi veya kanuni vekili yapı denetim kuruluşlarının verdiği belgeler, proje müelliflerince hazırlanan projelerle ve gerekli evraklarla birlikte yapı ruhsatı almak için ilgili idareye başvurur.
- İlgili idare gerekli incelemeler yaptıktan sonra herhangi bir eksik görmemesi durumunda yapı ruhsatını verir.
- Yapı ruhsatını alınmasından sonra yapı denetim kuruluşu yapı sahibi adına inşaatın yapım aşamasında denetleme görevini yapacaktır. Gerekli tüm deney test ve tahkikleri yapacak ve bunlarla ilgili raporları ilgili idareye verecektir.
- Yapı denetim kuruluşu yapının kısmen veya tamamen bitirildiğine dair bir belgeyi ilgili idareye verir. İlgili idarenin teknik elemanları yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına, ilgili yönetmelik ve mevzuata uygun yapıp yapılmadığını

denetleyerek, yapının ruhsat ve eklerine uygun yapılması durumunda iş bitirme tutanağı düzenlenir.

- İş bitirme tutanağının onaylanmasını müteakiben yapıya yapı kullanma izni verilir. Yapılara ilgili idare tarafından yapının özelliklerini belirten yapı sertifikası verilir. Yapı sertifikası yapının görünür bir yerine asılır.

7. 05.02.2008 TARİHLİ VE 26778 SAYILI YENİ YAPI DENETİM YÖNETMELİĞİ İLE GETİRİLEN ESASLAR

05.02.2008 tarih ve 26778 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yayın tarihinden itibaren yürürlüğe giren Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’nde yapı denetim sistemine yeni taraflar katılmış ve tarafların görev ve sorumlulukları yeniden düzenlenmiştir. Bu bölümde bu yeni yönetmelikle getirilen esaslar araştırılmıştır. (Ek-C de Sunulmuştur.) Bunlar;

İlgili meslek odaları: 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununa göre kurulmuş olan mühendis veya mimar odalarını,

Şantiye şefi: Konusuna ve niteliğine göre yapım işlerini yapı müteahhidi adına yöneterek uygulayan, mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip teknik personeli,

Yardımcı kontrol elemanı: Denetçi mimar ve mühendislerin sevk ve idaresi altında ve kontrol elemanları ile birlikte yapı denetimi faaliyetlerine katılan teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker ve teknisyenleri ifade etmektedir. Burada yardımcı kontrol elemanı eski yapı denetim uygulama yönetmeliğinde bahsi geçen inşaat, makine ve elektrik mühendislerini ifade etmemektedir. Sayılan meslek gurupları bu yönetmeliğe göre kontrol elemanı sıfatını almışlardır

İşyeri teslim tutanağı: İnşaatın fiilen başladığını belgelemek üzere, yapı ruhsatının alınmasını takiben yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu, yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi tarafından imza altına alınıp ilgili idareye sunulan tutanağı,

Yapı denetleme defteri: Yapı denetim kuruluşunca, şantiyede yapılan denetim sonuçları işlenen ve şantiye şefince şantiyede muhafaza edilen defteri, ifade etmektedir.

4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'dan hemen sonra 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yapı Denetimi Uygulama Usul Ve Esasları Yönetmeliği, 05.02.2008 tarih ve 26778 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe giren Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği ile yürürlükten kaldırılmıştır. Eski yönetmelikte ve Kanun'da olmayan bazı görev ve sorumluluklar getirmiş ve tanımlara daha fazla açıklık getirmektedir. Yeni yönetmelikte belirlenmiş sistemin taraflarının görev ve sorumluluklarını aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz.

05.02.2008 tarih ve 26778 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yapı Denetimi Uygulama Usul Ve Esasları Yönetmeliği 'nde yapı denetim kuruluşlarının görev ve sorumluluklarına eski yönetmeliğe nazaran daha açık hükümler getirilmiş bulunmaktadır. Ayrıca yönetmelikte yapı denetim kuruluşlarının görev ve sorumlulukları dört safhaya ayrılmış

7.1. Yapı Denetim Kuruluşunun Görev ve Sorumlulukları

- Öncelikle yapı denetim kuruluşu, 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanunun 2'nci maddesinde belirtilen görevleri, Kanun ile belirlenmiş süreler içinde, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara, yürürlükteki mevzuata ve mesleki ahlak kurallarına uygun ve tam olarak yerine getirmek zorundadır.

Yapı denetim kuruluşu proje denetimi safhasında;

- Yapının inşa edileceği parseli ilgilendiren imar durumu belgesi, aplikasyon krokisi, tapu kaydı örneği, zemin etüdü raporu ile gerekli diğer belgelerin mevzuata uygun olup olmadığını kontrol ederek kopyalarını dosyasında muhafaza eder.
- Proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler aracılığıyla, proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin ve hesaplarının, mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esasları, imar planı, ilgili idarenin imar yönetmelikleri ile yürürlükte bulunan diğer yönetmelik, genelge, şartname ve standartlara

uygunluğunu kontrol eder, proje müelliflerinin sicil durum belgesinin olup olmadığını denetler ve sicil durum belgesi olmayan müellifin durumunu ilgili meslek odasına bildirir.

- Zemin ve temel etüdü raporunun hazırlanmasına ilişkin esaslara uygun olarak bir zemin etüdü raporunun olup olmadığını tespit ederek onaylar. Raporun uygunluğunu onaylamak için, bünyesinde konu ile ilgili yeterli teknik eleman bulunmadığı hâllerde hizmet satın alabilir.
- Proje kontrol formunu esas alarak incelediği projelerde tespit edilen hata, eksiklik ve yetersizliklerin giderilmesini sağlar.
- İncelenen projeler, uygun görülmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşu adına ilgili denetçi mimar ve denetçi mühendisler tarafından imzalanır ve kuruluş tarafından tasdik edilir.

Yapı denetim kuruluşu yapı ruhsatı alınması safhasında;

- Denetimini üstleneceği yapı ile alâkalı bilgileri Bakanlığa bildirir.
- Yapı denetimi izin belgesinin noterlikçe tasdikli sureti ile Bakanlıkça onaylanmış yapıya ilişkin bilgi formunun aslını, yapının denetimini üstlendiği konusunda taahhütnameyi, yapı denetim kuruluşunun yapı sahibi ile imzaladığı sözleşmeyi ve projelerdeki eksikliklerin giderildiğini gösterir proje kontrol formunu ilgili idareye verir.
- Projelerin ilgili idarece onaylanmasından sonra, yapı ruhsatının yapı denetim kuruluşu ile ilgili bölümünün, kuruluşu temsilen, ortakları veya kuruluşça yetkili kılınmış inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi veya mimar olan personeli tarafından imzalanmasını sağlar.

Yapı denetim kuruluşu yapım safhasında;

- İşyeri teslim tutanağını, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte imzalayarak üç iş günü içerisinde ilgili idarenin onayına sunar.
- Bünyesinde konu ile ilgili teknik eleman bulunmayan hâllerde, hizmet satın almak suretiyle teknik eleman görevlendirerek, arsanın köşe noktalarının ilgili

idare nezaretinde tespit ettirilmesini ve yapının, vaziyet planına uygun biçimde arsaya aplike edilmesini sağlar.

- Denetimini üstlendiği işin projesine göre gerekli olan yapım tekniklerini göz önüne alarak, işin gerektirdiği malzeme ve bu malzeme ile ilgili imalatın, Bakanlıkça izin belgesi verilen özel veya kamu kuruluşlarına ait laboratuvarlarda muayene ve deneylerini yaptırarak, sonuçların standart ve şartnamelere uygun olup olmadığını kontrol eder.
- Beton kalıbı, demir teçhizatı ve gerekli diğer tesisatı kontrol ederek tutanak tanzim edilmeden beton dökümüne izin vermez. Beton, uygulama denetçisi inşaat mühendisi veya kontrol elemanı inşaat mühendisi veya yardımcı kontrol elemanı nezaretinde dökülür. Beton numuneleri, döküm yerinde yapı denetim elemanlarının huzurunda, deneyi yapacak laboratuvarın teknik elemanlarınca ilgili standartlara uygun olarak alınır. Alınan numuneler üzerinde şantiyede yapılacak deneylerin sonucunun olumlu olması hâlinde beton dökümüne izin verir. Alınan diğer numuneler deneyi yapacak laboratuvara, bu laboratuvarın teknik elemanı marifetiyle iletilir. Beton dökümünü müteakiben beton döküm tutanağı tanzim edilir.
- (c) ve (ç) bentlerinde sayılan muayene ve deney sonuçları, ilgili standartların ve şartnamelerin öngördüğü değerlerde ise bu sonuçlara ilişkin raporları, o imalatı içeren hakediş ekinde ilgili idareye verir. Aksi hâlde, bu raporları laboratuvarda düzenlenme tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye vererek, hatalı imalatlar uygun hale getirilinceye kadar yapıdaki imalatın durdurulmasını sağlar.
- Yapılan her imalatın proje eki mahal listesine uygunluğunu ve yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede belirtilen niteliklerde yapıp yapılmadığını denetler.
- Yazılı ihtarına rağmen ruhsata ve eklerine aykırı iş yapan işçi ve ustanın durumunu tespit eder ve yapı müteahhidine bildirir. Bu durum devam ettiği takdirde, ilgili idareye yazılı olarak bildirimde bulunur.
- Yapının elektrik aboneliği sırasında düzenlenecek belgeleri, denetçi elektrik mühendislerine kontrol ettirir.

- Şantiyede yapılan denetim sonuçlarının işlendiği ve şantiye şefi tarafından şantiyede muhafaza edilen, yapı denetleme defterini takip eder.
- Yapım işlerinde kullanılacak malzemelerin ilgili teknik şartnamelere ve standartlara aykırı oldukları belirlendiğinde, bunların imalatı kullanılması izin vermez ve bu durumu bir rapor ile ilgili idareye ve malzeme denetimi ile ilgili kuruluşlara bildirir.
- İnşaat alanında işçi sağlığı ve iş güvenliği ile çevre sağlığı ve güvenliğinin korunması için gereken tedbirlerin alınıp alınmadığını kontrol eder.
- Bünyesinde görevli denetçi mimar ve mühendisler ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının Bakanlıkça düzenlenen meslek içi eğitime katılmalarını sağlar.
- Her yılın sonu itibarı ile yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte yapının fiziki durumunu belirleyen seviye tespit tutanağını tanzim ederek bir suretini ilgili idareye verir. Yıl sonu seviye tespitinde ihtilaf olduğu takdirde ilgili idareden seviye tespitinin yapılmasını ister.
- Ruhsata bağlanmış olmak kaydı ile, yapı sahibinin isteğine bağlı ilave işlerin projelerini ve yapımını denetler.
- Yukarıda açıklanan görevlerin yapılması sırasında ruhsata ve eklerine aykırı imalat belirlendiğinde, yapının o anki durumunu fotoğrafla tespit eder, ilgili idareye de dağıtım yapılan bir yazı ile yapının müteahhidini iadeli taahhütlü posta yoluyla yazılı olarak uyarır ve aykırılığın giderilmesi için süre verir. Bu süre zarfında yapı müteahhidine bildirilen eksikliklerin giderilmemesi durumunda, süre bitimini takip eden üç iş günü içinde iadeli taahhütlü posta yoluyla ilgili idareye bildirimde bulunur.
- Denetim işlerine ait hakedişlerin tahakkuka bağlandığı tarihte düzenlenecek olan faturanın bir örneğini ilgili idareye verir.
- Yapım işinin devamı sırasında kayıt altına alınmasında yarar görülen hususlar için ek tutanaklar tanzim ederek imalatın denetimini ve gözetimini sağlar.
- Tanzim edilen tutanakları, imalat veya malzemede herhangi bir eksiklik veya kusur bulunmadığı takdirde, hakediş ekinde ilgili idareye sunar. Aksi hâlde, maddenin (I) bendi hükümleri uygulanır.

- Yapının ruhsata ve eklerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten iş bitirme tutanağını düzenler ve onaylanmak üzere ilgili idareye verir.
- Yapı kullanma izninin alınmasını müteakiben, ilgili idare tarafından istenilen yapı denetimine ait diğer bilgi ve belgeleri ilgili idareye verir.

7.2. İlgili İdarenin Görev ve Sorumlulukları

İlgili idareler, kanunda, mevzuatta ve yönetmelikte belirtilen görevleri tam ve zamanında yapmakla yükümlüdürler. Şöyle ki;

- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni belgesini düzenleyen ilgili idare görevlileri, görevlerinin gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan her türlü yapı kusurundan ve böylece meydana gelen zararlardan dolayı, tabi oldukları mevzuat çerçevesinde sorumludurlar.
- Yapı ruhsatı müracaatına esas olan ve ilgili yapı denetim kuruluşunun uygun görüş verdiği belgeler incelenerek, eksiklik veya yanlışlık bulunmuyor ise yapı ruhsatı düzenlerler. Yapı ruhsatının "vizeler" bölümüne yapı denetim kuruluşunun denetçilerinin imzaları alındıktan sonra ilgili bölüm idarece onaylanır, bunun dışında, ilgili idarece hiçbir şekilde "vize" veya vize anlamına gelecek bir uygulamada bulunulamaz.
- Yapıda tespit edilen eksiklikler veya o yapıdan sorumlu bulunan denetçi mimar ve mühendis, kontrol veya yardımcı kontrol elemanlarının görevinden ayrılması gibi nedenlerle, yapı denetim kuruluşunun talebi üzerine ilgili idarece inşaat durdurulur.
- Faaliyeti durdurulmuş inşaatla eksikliklerin giderilmesi durumunda, inşaatın devamına izin verilir. İnşaatın tamamlanmasını müteakiben tanzim edilen iş bitirme tutanağı ilgili idarece incelenerek, on beş iş günü içinde onaylanır veya var ise eksikliklerinin neler olduğu belirtilerek, giderilmesinin gerektiği yazılı olarak bildirilir.

7.3. Yapı Müteahhidi ile Şantiye Şefinin Görev ve Sorumlulukları

- Gerçek kişiler ve kooperatifler de dâhil olmak üzere, tüzel kişiler tarafından yaptırılan her türlü yapı inşası işinin bir yapı müteahhidi tarafından üstlenilmesi mecburidir. Yapı müteahhidi, şahsen sahip olduğu teknik ve mali kaynakları kullanarak veya taşeron marifetiyle yapım işini ticari maksatla üstlenen, yapının plana ve mevzuata, fen, sanat ve sağlık kurallarına, ruhsata ve eki projelere uygun olarak ve bünyesindeki mimar ve mühendisler ile diğer uzmanların gözetimi altında inşa edileceğini yapı sahibine ve ilgili idareye taahhüt eden gerçek veya tüzel kişidir.
- Yapım işleri yürütülen şantiyede, mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip olmak üzere bir şantiye şefinin bulundurulması mecburidir. Yapı müteahhidi, inşaatta görevlendireceği şantiye şefi ile asgari hüküm ve şartları belirlenmiş sözleşmeyi imzalar. Bu sözleşmenin bir sureti yapı denetim kuruluşuna verilir. Mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip olan yapı müteahhidinin şantiye şefliğini üstlenmesi hâlinde, şantiye şefliği için sözleşme akdedilmesi şartı aranmaz. Yapı sahibi ile yapılan sözleşmede bu husus belirtilir.
- Şantiye şefi; yapıyı ilgili mevzuat hükümlerine, ruhsata ve eki projelere, denetçi mimar ve mühendis ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının talimatlarına uygun olarak inşa ettirmek, yapı denetimi sırasında bizzat hazır bulunarak, denetimin uygun şartlar altında yapılmasını sağlamak, yapı denetleme defterini şantiyede muhafaza etmek, bu defterin ilgili bölümünü ve yapı denetim kuruluşunca düzenlenen diğer tutanak ile belgeleri imzalamakla yükümlüdür.
- Şantiye şefinin herhangi bir sebepten dolayı yapı ile ilişkisinin kesilmesi hâlinde, bu durum yapı müteahhidi tarafından, en geç üç iş günü içinde yapı denetim kuruluşuna bildirilir. Bunun üzerine yapı denetim kuruluşu ve yapı müteahhidi tarafından seviye tespit tutanağı düzenlenerek ilgili idareye ibraz edilir. Yeni bir şantiye şefi görevlendirilinceye kadar, yapı müteahhidi tarafından inşai faaliyet durdurulur.

- Yapı müteahhidi ve onu temsilen görevlendirilen şantiye şefi, yapım işlerindeki kusurlardan dolayı müteselsilen sorumludur.
- Yapı müteahhidi veya onu temsilen görevlendirilen şantiye şefi, inşaatta herhangi bir imalata başlamadan en az bir gün önce, yapılacak imalatı yapı denetim kuruluşuna haber vermek zorundadır. Aksi takdirde, işin denetimsiz ilerlemesinden doğabilecek her türlü sorumluluk yapı müteahhidine ve onu temsilen görevlendirilen şantiye şefine aittir.

Yeni yapı denetim uygulama yönetmeliği ile getirilen şantiye şefi uygulaması 595 sayılı KHK 'de de uygulanmaya konulmuş ancak kararnamenin iptalinden sonra getirilen 4708 sayılı yasada bu uygulamaya yer verilmemişti. 05 Şubat 2008 tarihinde yayımlanan yeni yapı denetim yönetmeliğinde her inşaatta müteahhit adına çalışan şantiye şefi bulundurma zorunluluğu getirilmiştir. Ancak şantiye şefi olabilecek teknik elemanların kimler olabileceği açıklanmış olmasına rağmen, bu teknik elemanların denetim yetki sınırına yer verilmemiştir. Bu durum uygulamada büyük karmaşaya yol açmış bulunmaktadır. Herhangi bir teknik elemanın kaç şantiyeye bakabileceği yada kaç m² ye kadar şantiye denetleyebileceği belirlenmemiş olmasından dolayı alınan bu karar çok sağlıklı uygulanamamıştır. Bu durumun düzeltilmesi için Yapı Denetim Komisyonu 07.05.2008 ve 12.06.2008 tarihinde şantiye şefliği konusundaki tereddütlerin giderilmesi için duyuru yayımlamış ve bazı belirsizlikleri ortadan kaldırmıştır. Şantiye şefliği küçük inşaatlar için uygulanması zor bir uygulama olarak karşımıza çıkmaktadır. Şantiye şefliği uygulaması 2000 m² ve üzeri inşaatlar için zorunlu olmalı ve 2000 m²' den daha küçük inşaatlarda müteahhit ve kalfaya sorumluluk yüklenmesi gerektiği kanısındayım.

Yeni yönetmeliğin getirdiği diğer bir yenilik Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı'nın internet sitesinin değiştirilmesidir. Bütün ilgili idarelere, yapı denetim kuruluşlarına, hazır beton firmalarına ve laboratuarlara kullanıcı adı ve şifre verilerek evrak akışının kolaylaştırılması ve sistemin hızlı çalışması hedeflenmiştir. Bu hedefe ulaşıldığı pek söylenemez. Bakanlık' ın hazırlamış olduğu internet programındaki sıkıntılar yüzünden iki aylık bir süreçte işlem yapılamamış bu sebeple ilgili idareler ruhsat verememiştir. Şu

an program sağlıklı çalışmamaktadır. Bu konuda Bakanlığa ilgili idarelerden ve yapı denetim kuruluşlarından birçok şikâyet iletilmektedir. Bakanlığın bu konuda da çalışma yapması gerektiği kanısındayım.

8. YAPI DENETİM HİZMETİ YÜRÜTECEK OLAN YAPI DENETİM

KURULUŞLARININ OLUŞUMU VE ÇALIŞMA ŞEKLİ

Başta deprem olmak üzere ülkemizin karşı karşıya bulunduğu tüm doğal, teknolojik ve insan kaynaklı afetler karşısında, yapıların daha güvenli hale getirilmesi ve olabilecek kayıpların azaltılması için, etkin bir yapı denetim sisteminin oluşturulmasına olan gereksinim ortadadır.(23). Yaşanan depremler göstermiştir ki; kapsamlı ve sağlıklı bir yapı denetim hizmeti sunmaya yönelik bir alt yapının yerel yönetimler bünyesinde bulunmayışı, çoğu yerel yönetimde yapı denetim hizmetlerinin verilmesinde sıkıntılar çıkması, yapı denetim kuruluşlarının oluşumunu kaçınılmaz kılmıştır. Ülkemizdeki yapı denetim hizmetleri ile ilgili en büyük sıkıntı, yerel yönetimlerin elinde yeterli teknik eleman, yapılarla ilgili yeterli bilgi bulunmayışıdır. Yerel yönetimlerde bu işin yürütülmesi için yeterli finansman ayrılmayışı ve teknik donanımların yetersiz oluşu yerel yönetimlerin yapı denetim hizmeti görevini gereği gibi yerine getirememesine neden olmaktadır.

Bir tarafta ucuza mal etme kaygısı diğer tarafta inşaat sektöründeki işçilerde herhangi bir yeterlilik aranmaması, yapıların herhangi bir afet sırasında zarar görme riskini artırmaktadır. Yerel yönetimlerin de yapı denetim hizmeti konusunda yukarıda saydığımız nedenlerden dolayı yetersiz kalması ve yapıların yeterli düzeyde denetlenememesi riski daha da artırmıştır. Yapı denetim kuruluşlarının oluşturulması ile bu riskin azaltılması amaçlanmaktadır [26].

Yapı denetim kuruluşlarına olan gereksinim yapıların istenilen düzeyde denetlenmesine olan gereksinimden ortaya çıkmıştır. Yapı denetimi, yapıların gerek tasarım gerekse uygulama aşamasında, insanların can ve mal güvenliğini sağlayarak yapı sahiplerinin korunmasını amaçlamaktadır. Yapı denetim sistemi, yapılacak yapıların fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun, ruhsat ve eklerine aykırı imalatların önlenmesi amacıyla getirilmiştir. Bu sayede yapı denetim kuruluşlarının sorumlulukları da belirlenmiş olmaktadır.

Anayasa'nın çeşitli maddelerinde insanın temel haklarından olan sağlık hakkı güvence altına alınmıştır. Örneğin; 13. maddesinde, genel sağlığın, kamu düzeninin, kamu

yararının korunması amacıyla temel hakların dahi yasayla sınırlanabileceği düzenlenmiştir. Anayasa'nın 56. maddesinin birinci fıkrasında, herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu; üçüncü fıkrasında, devletin, herkesin beden ve ruh sağlığını korumak üzere gerekli hizmetleri planlayıp yönlendireceği; dördüncü fıkrasında, bu amaçla kamusal ve özel kesimlerdeki ilgili sağlık ve sosyal kurumları denetleyeceği düzenlenmiştir.

Yapı denetim kuruluşlarının kurulmasına ilişkin yasanın genel gerekçesinde açıklandığı üzere; ülke topraklarının %96 sının deprem kuşağında bulunması, buna paralel olarak ülke nüfusunun %98 inin deprem kuşağındaki bölgelerde yaşaması, artan ülke nüfusunun bu bölgelere hızla göç etmesi, denetimsiz, plansız kentleşme, sanayileşme, yoğun kaçak yapılaşma ülkemizde deprem ve doğal afetlerden zarar görme riskinin artmasına neden olmaktadır. Bütün bunlara ek olarak, faydalı bir çözüm yolu olmayan imar aflarına sıkı sık başvurulması gelebilecek riskleri daha da artırmaktadır. Yaşadığımız doğal afetlerden sonraki meydana gelen maddi ve manevi hasarların en önemli nedeni, uygulamada etkili bir yapı denetim sisteminin olmayışıdır. Bunun sebebi ise imar yasasına göre yerel yönetimlerin denetim görevini tam olarak yerine getirmemesidir. Getirilen yasanın amacı, deprem riski bağlamında sağlam yapılar yaparak can ve mal güvenliğinin sağlanması adına, yapı denetim alanını düzenlemektir. Aynı amaç sadece bireysel sağlığın korunmasını değil genel sağlığın korunmasını da hedeflemektedir. Bireylerin can ve mal güvenliği ile sağlığının korunmaması, genel güvenlik ve sağlığı tehdit edip bozar. Bu nedenle yapı denetim yasanının çıkarılmasında kamu yararı ve toplumsal gereksinimler etkili olmuştur. Toplumun korunmasına yönelik çıkartılan yasa aynı zamanda ülke ekonomisinin korunmasını da amaçlamaktadır. Denetim sistemiyle mal ve para israfı önlenmiş olacak, yapılardaki kalite artacak ve tüketicinin bilinçlenmesine katkı sağlayacaktır [30].

Depremde zarar gören veya yıkılan yapıların çoğunun projeleri ile yerinde yapılan yapının uyuşmamasının denetimde ki eksikliği gözler önüne sermektedir. Kullanılan malzemenin projede gösterilen kalitede kullanılmaması, projedeki kesitlere yapım aşamasında uyulmaması yani kısacası proje ile gerçek yapının birbirinden farklı olması yıkımı kaçınılmaz yapmıştır. İşte bu noktada bağımsız denetim şirketlerine ihtiyaç

doğmaktadır. Uzmanlaşmış ve bağımsız kuruluşlar aracılığı ile denetim yapılması, eski uygulanan sistemden daha verimli olması beklenmiştir. Çünkü belediyeler siyasi bir kurum olmalarından dolayı oy kaygısı içinde olan bir kurumdur ve bu yüzden bağımsız ve tarafsız olması imkânsızdır. Ama denetim kuruluşlarının siyasi herhangi bir kaygılarının olmamasından dolayı bağımsız ve tarafsız olması, denetimi daha verimli yapabileceklerini göstermektedir.

Yapı denetim kuruluşlarının en büyük özelliği; bağımsız ve uzmanlaşmış kuruluş olmasıdır. Bağımsızlık en öne çıkan özelliğidir. Öyle ki yapı denetim kuruluşlarının denetim sistemine getirilmesinin en büyük nedenleri arasında kamunun hiyerarşik yapılanmasından, duyarsızlığından ve sorumsuzluğundan kaynaklanan hantallığın ve verimsizliğin ortadan kaldırılmaya çalışılmasıdır. Buda ancak bağımsız kuruluşların denetim sistemine girmesiyle gerçekleşebileceği açıktır. Bağımsızlık, hem denetimi yapılan müşteriden hem de kamunun hiyerarşik yapısından bağımsız olmayı, uzmanlık ise, yapılacak denetim hizmetinde gerekli deneyime sahip teknik personelin kurumun bünyesinde bulundurmayı ifade etmektedir. 3194 sayılı İmar Yasa'sına göre yapıların denetimini üstlenen belediyeler siyasi kurum olmalarından dolayı tarafsız olamayacaklarından yola çıkılarak, bağımsız, tarafsız ve uzmanlaşmış yapı denetim kuruluşlarının denetim görevini üstlenmesi uygun görülmüş ve 4708 sayılı yasa çıkarılarak denetim sisteminin yeniden düzenlenmesine çalışılmıştır. Devletin her alanda olduğu gibi denetim alanında da özelleştirmeye yönelmiş olması kar amacı güden kuruluşların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Özel kuruluşlar olması nedeniyle rekabet ortamının oluşması kaçınılmaz olmuştur. Ne yazık ki bu rekabet kalitenin artırılmasıyla değil de hizmet bedellerinde yapılan fiyat kırımlarında olması üzücü sonuçlar doğurmaktadır. Hizmet bedellerindeki kırımların artması kaliteli denetimin ağırlanamamasına neden olmaktadır.

8.1. Yapı Denetim Şirketlerinin Kuruluş Koşulları

4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a göre denetim hizmeti verecek kuruluşların özel hukuk hükümlerine tabi sermaye şirketleri olması gerekmektedir. Yapı denetim

şirketleri kuruluşu, yapısı ve işleyişi bakımından özel hukuk hükümlerine tabi diğer sermaye şirketlerinden bazı farklılıklar göstermektedirler. Yapı Denetim Hakkında Yasa denetim hizmeti verecek şirketlerin türü konusunda herhangi bir açıklamam içermemektedir. Fakat yasa gereği kurulan şirketlerin özel hukuk hükümlerine tabi anonim veya limited şirket olarak kuruldukları görülmektedir. Normal bir şirketin kurulması için gerekli koşullar neyse yapı denetim şirketleri için de aynı koşullar geçerlidir. Diğer şirketlerde olduğu gibi yapı denetim şirketlerinin de bir sermaye göstermesi gerekmektedir. Ancak 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Yasa gereği yapı denetim şirketlerinin ortaklarının mimar veya mühendis olma şartı getirilmiştir. Buna ek olarak nama yazılı ödenmiş sermayenin tamamının mimar ve mühendisler a ait olması gerekmektedir. Bu durum Yapı Denetim Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliğinin 4. maddesinde de yapı denetim kuruluşlarının ortakları; mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi ve elektrik mühendislerinden oluşur ibaresi ile kesin olarak belirlenmiştir. Şirket sermayesinin tamamının mimar veya mühendisler a ait olma şartı da kesin olarak belirlenmiştir. Ancak şirketin hisselerinin oranlarının paylaşımı hakkında herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Yapı denetim şirketine ortak olabilmek için denetçi olma şartı aranmamıştır. Bu yüzden mühendislik veya mimarlık diplomasına sahip herhangi bir kişi şirket ortağı olabilmektedir. Bu durum yapı denetim şirketlerini sermayenin eline geçmesine neden olmaktadır yani ticari bir kuruluş olarak görev yapmasına bir engel bulunmamaktadır. 4708 sayılı Yapı denetim Hakkında Yasa'nın 2/2. maddesinde yapı denetim kuruluşlarının nama yazılı ödenmiş sermayesinin tamamının, mimar veya mühendisler a ait olması zorunluluğu getirilmiştir. Yapı denetim kuruluşlarının ödenmiş sermayelerinin nama yazılı olması zorunluluğu, bu kuruluşlarının sermayesine hakim olan kişilerin bilinmesine imkan sağlamaktadır.

Yapı denetim şirketlerinin diğer şirketlerden diğer bir farkı da ana sözleşmedeki şirket kuruluş amacının yasa tarafından sınırlandırılmış olmasıdır. Şirketin amaç maddesi 4708 sayılı kanun'un 1. maddesinde belirtilen kanunun amacıyla aynı olması gerekmektedir. Anasözleşmede şirketin amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun, kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimi yapmaktır. şeklinde olması gerekmektedir. Faaliyet konusundaki sınırlama gereği şirketin kuruluş sözleşmesinde faaliyet alanına herhangi bir inşaat yapım işi ve

inşaat ile ilgili ticari faaliyet yazamaz. Ancak müşavirlik, danışmanlık gibi işletme konularının yazılmasına bir engel bulunmamaktadır [1].

Yapı denetim kuruluşlarının yapı denetim hizmeti verebilmeleri için bakanlıktan izin belgesi almaları gerekmektedir. Yapı Denetim Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliğinin 5. maddesinde belirtildiği gibi yapı denetim şirketlerinin izin belgesini alabilmek için görev yapacağı ili belirten bir dilekçe ve dilekçenin ekindeki belgelerle Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı denetim Komisyon Başkanlığı'na başvurması gerekmektedir. Dilekçenin ekindeki belgeleri sıralarsak;

- Kuruluşun ödenmiş sermayesinin nama yazılı hisselerinin tamamının mimar ve mühendislere ait olduğunu ve yalnızca yapı denetimini faaliyet konusu olarak seçtiğini gösteren ticaret sicil gazetesi,
- Ticaret veya sanayi odasına kayıt belgesi,
- Şirket ortaklarının noter tasdikli imza sirküleri,
- Şirket ortaklık taahhütnameleri,
- 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.

Yapı denetim komisyonu yapılan izin belgesi başvurularını değerlendirilir, belgeler incelenir, başvuruda bulunan kuruluşun gerekli şartları sağlaması ve istenilen belgeleri eksiksiz tamamlamasının ardından komisyonun uygun görmesi durumunda yapı denetim şirketine izin belgesi verilir.

Yapı denetim şirketlerinin denetleme yetkisi kuruluşun bulunduğu il ile sınırlıdır. Ancak kanunun uygulandığı diğer illerde şube açmaları için herhangi bir engelleme getirilmemiştir. Denetim şirketinin şube açabilmesi için yapı inşaat alanına bağlı olarak şube açacağı ilde ikamet eden yapı denetçisi inşaat mühendisi ve yardımcı kontrol inşaat mühendisi istihdam etmek zorundadır.

Yapı denetim kuruluşlarının denetleyebilecekleri toplam yapı inşaat alanı 720.000 m² ' dir. 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanununun 4. maddesinde belirtildiği üzere yapı denetim kuruluşunun üzerinde başka denetim işi bulunmamak, aynı alanda ve tek ruhsata bağlı olmak şartıyla toplam yapı inşaat alanı sınırı aranmaz.

8.2. Yapı Denetim Kuruluşlarında Görev Alacak Teknik Personelin Denetim Yetkisi ve İstihdam Esasları

Denetçi Mimar ve Mühendis: İlgili mühendis ve mimar meslek odalarına üyeliği devam eden ve Bakanlıkça denetçi belgesi verilmiş mühendis ve mimarları ifade etmektedir. Bu tanımlamayı yukarıda da yapmıştık. Denetçi mimar mühendislerin denetim yetki sınırları ve denetçi olma koşulları 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yürürlüğe giren Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği'ne göre düzenlenmiştir. Buna göre;

- Denetçi Mimar; Proje ve uygulama denetçisi mimar olarak adlandırılırlar ve denetim yetkileri 360.000 m² ile sınırlandırılmıştır.
- Proje denetçisi inşaat mühendisi; proje denetçisi inşaat mühendisi olarak adlandırılmışlardır ve denetim yetkileri 360.000 m² ile sınırlandırılmıştır.
- Yapı denetçisi inşaat mühendisi; yapı denetçisi olarak adlandırılmışlardır. Denetim yetkileri 120.000 m² ile sınırlandırılmıştır.
- Denetçi makine mühendisi; proje ve yapı denetçisi makine mühendisi olarak adlandırılırlar ve denetim yetkileri 120.000 m² ile sınırlandırılmıştır.
- Denetçi elektrik mühendisi; proje ve yapı denetçisi elektrik mühendisi olarak adlandırılırlar ve denetim yetkileri 120.000 m² ile sınırlandırılmıştır.

Denetçi mimar veya denetçi mühendis belgesi almak için;

- Diploma veya mezuniyet belgesi aslı veya noter tasdikli örneği,
- İlgili meslek odalarına kayıtlı olduklarına dair belge,
- Nüfus cüzdanı tasdikli örneği ve 2 adet fotoğraf,
- Cumhuriyet Savcılığından alınacak, yüz kızartıcı bir suçtan dolayı hüküm giymediğine dair adli sicil belgesi,
- Mesleğinde fiilen en az 12 yıl çalıştığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak belgeler,
- 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 ile yapı denetim komisyonuna başvurur.

Kamu çalışanları olan mimar ve mühendisler mesleki deneyimlerini görev yaptıkları kurumlardan alacakları belge ile, serbest veya özel kesimde çalışan mühendis ve mimarlar ise çalıştıkları özel alan ile ilgili uzmanlıklarını ait olduğu kamu kurum niteliğindeki meslek kuruluşlarından alacakları onaylı belge ile belgelendireceklerdir. Dolayısıyla denetçi mimar veya denetçi mühendisin ilgili olduğu meslek odasına kaydının sürmesi gerekmektedir.

Tablo 8.1: Yapı denetim kuruluşlarında görev alan yardımcı kontrol elemanları ve denetim yetki sınırları

İnşaat mühendisi	30.000 m ²
Teknik öğretmen, tekniker veya teknisyen (inşaat)	15.000 m ²
Makine mühendisi	60.000 m ²
Teknik öğretmen, tekniker veya teknisyen (makine)	30.000 m ²
Elektrik mühendisi	120.000 m ²
Teknik öğretmen, tekniker veya teknisyen (elektrik)	60.000 m ²

Yapı denetim kuruluşunda bulunan yardımcı kontrol elemanlarının tamamının mühendis olması şarttır. İhtiyaç duyulması halinde diğer elemanlar istihdam edilebilir.

Yapı denetim şirketince denetlenen inşaat alanı denetçi mühendislerin, mimarların ve yardımcı kontrol elemanlarının denetim yetki sınırını aştığı takdirde, yapı denetim şirketi ilave denetçi ve yardımcı kontrol elemanı görevlendirmek zorundadır. Yapı denetçisi inşaat mühendisi ve yardımcı kontrol inşaat mühendisi sadece ikamet ettiği il sınırları içinde görev alabilirler, diğer denetçiler ve yardımcı kontrol elemanları için bu sınırlama yoktur.

8.3. Yapı Denetim Şirketlerinin Özellikleri

8.3.1. Yapısal Özellikleri

Yapı denetim kuruluşları bir taraftan kurumsal olarak kamusal örgütlenme dışındaki yapılanmaları, diğer taraftan da bağımsız ve tarafsızlıkları açısından ayrı ayrı değerlendirilebilirler. Kısacası yapı denetim kuruluşları bağımsız ve tarafsız, özel ve bağımsız kuruluşlardır. Yapı denetim kuruluşları şirket olarak örgütlenmiş olup tüzel kişiliğe sahiptirler ve çalışan personeli de kamu görevlisi niteliği taşımamaktadır. Yapı denetim kuruluşlarının denetimleri Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı Denetim komisyon Başkanlığı tarafından yapılmaktadır. İlgili idareler ile herhangi bir hiyerarşik bağlantıları bulunmamaktadır.

8.3.2. Bağımsız ve Tarafsız Olma Özellikleri

Bağımsızlık, statüko ile ilgili bir durum olmasına rağmen, tarafsızlık davranışsal bir durumu ifade etmektedir.(kitap s. 206). Yapı denetim şirketlerinin kamusal bir hiyerarşi içinde bulunmamaları, iş almak, denetim ve onay yapmak için herhangi bir yerden izin almamaları, bu kuruluşları bağımsız kılmaktadır. Ancak 4708 sayılı yasada yapı denetim kuruluşlarının tarafsız olmalarını sağlayacak maddelere yer verilmemiştir. Yasanın getirdiği yeni yapı denetim sistemindeki yapı denetim kuruluşları tarafsız bir şekilde

denetim görevini yerine getirememektedirler. Bu kuruluşların tarafsız çalışmalarının temel güvencesi, yapılanma biçimlerinden kaynaklanan amacın ticari nitelik taşımaması gerektiğidir. Denetim hizmet bedelinin denetlenen kişi tarafından ödenmesi, yapı denetim kuruluşunu ister istemez denetlenen kişiye ekonomik yönden bağlı kalmasına neden olmaktadır. Denetim kuruluşlarının bağımsızlığının ve tarafsızlığının sağlanmasının en önemli yollarından biri de denetçileri denetlenenlerden etkilenmeyen ekonomik güvenceler altına almaktır. Ticari olarak ticari amaç güdülerek şirketin örgütlenmesi, yapı denetim şirketlerinin ana amacının dışına çıkmalarına neden olmaktadır. Kuruluş amacının ikinci plana itilmesi denetim görevinin yasanın getirdiği hükümler çerçevesinde yerine getirilmediğinin göstergesi olmaktadır. Ticari amacın yanında, denetim kuruluşlarının ücretlerini denetlenenlerden tahsil etmesi bu kuruluşların tarafsız davranmalarına büyük engel olmaktadır. Toplumumuzun yapı denetim konusunda yeteri kadar bilgiye sahip olmaması bu konuda bilinçsiz davranılmasına neden olmaktadır. Toplumun bilinçlenmesi yapı denetim kuruluşlarının görevlerini tam anlamıyla yerine getirmeleri için uyarıcı bir sebep olacaktır. Bu kuruluşların kamu tarafından yeterli ve uygun şekilde denetlenememesi denetimi ikinci plana itmektedir.

8.3.3. İşlevsel Özellikleri

Yapı denetim kuruluşları denetim görevini yerine getirirken, denetledikleri yapıdaki herhangi bir kusurlu imalat olması durumunda yaptırım uygulamaya yetkili değildirler. Bu konuda sadece uyarıcı ve bildirici kurum olarak görev yapmaktadırlar. Yapı denetim kuruluşlarının düzenleme ve planlama yetkileri bulunmadığı için kendi görev alanlarında düzenleyici kurallar koymaya yetkileri yoktur. Ancak ve sadece 4708 sayılı yasanın tanıdığı yetkiler çerçevesinde yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun yapılıp yapılmadığını denetlemek ve gözetlemekle yetkilidirler. Bu amaçlarını yerine getirmek için gerekli gördüğü durumlarda inşaat yapımında kullanılan malzemelerin gerekli test ve deneylerini yapar ve bunun raporlarını ilgili idareye verir. Denetim kuruluşları yapı sahibine ve müteahhide danışmanlık görevi yapmaya yetkilidirler. Yapı denetim kuruluşu yapı sahibine karşı sorumludur. Yapı sahibinin de muhatabı yapı müteahhidi

değil yapı denetim kuruluşudur. Yapı sahibi ve müteahhit arasında çıkan herhangi bir uyuşmazlık durumunda yapı denetim kuruluşunun uyuşmazlık çözme görevini ifa etme yetkisi yoktur.

8.3.4. Aracı Kurum Olma Özellikleri

Yaşanan büyük depremlerin ardından ortaya çıkan vahim sonuçlardan dolayı halkın yapıların denetlenmesi konusunda yerel yönetimlere duyduğu güven yok olma safhasına gelmiştir. Tam böyle bir durumda halkın oturduğu yapılarda güvenle ve gönül rahatlığıyla yaşaması için bir takım yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerin en büyüğü 4708 sayılı yasa ile getirilen Yapı Denetim Hakkında Kanun olmuştur. Bu yasa ile yapı sahibi yapım aşamasında artık söz sahibi olmuştur. Yeni sistem ile yapı denetim kuruluşunun danışmanlık hizmeti ile yapı sahibi yapısı hakkında istediği tüm bilgilere kontrollü bir şekilde sahip olmuştur.

Yapı denetimdeki karar sisteminin kamunun tekelinden alınarak, içine başka bir aktörün getirilmesi katılımcılık ilkesine işlerlik kazandırmamaktadır. Zira, yapı denetim kuruluşlarının karar sistemi içinde yer almalarını içeren formül demokratik değildir.

Aracılık konusunda en önemli unsur bilgi olup, yanlış karar alınmasını önlemek için yapıyla ilgili teknik konularda zamanında, tam ve doğru olarak yapı sahibinin bilgilendirilmesi esastır. Yapı denetim kuruluşun bilgileri yapı sahibine aktarması ile yapı sahibi yapı ile ilgili her türlü bilgiye, müteahhit ile ilgili her türlü bilgiye bu sayede ulaşabilecektir.

Yapı denetim kuruluşlarının yeni sitemde bulunmasının en büyük sebeplerinden birisi, yukarıda da bahsedildiği gibi, yerel yönetimlerin günümüzde ki hızlı kentleşmeye paralel olarak gerçekleşen hızlı yapılaşmada etkin bir yapı denetim yapamayacaklarının anlaşılmasındandır. Yani yerel yönetimlere bu konuda yeterli bütçe ayrılmamasından dolayı yerel yönetimler yapı denetim konusunda uzman personel istihdam edememektedir. Bunun sonucu olarak eskiden olduğu gibi yapıların yerinde denetimi

mümkün olmayacaktı. Buna karşılık yapı denetim kuruluşları istihdam ettikleri personel sayesinde etkin ve yerinde bir denetim sistemi yapmalarına olanak vardır. Yapı denetim kuruluşlarının bilgi ve belgeler ile yapı sahibi, müteahhit ve ilgili idare arasındaki işlerin yürütülmesini sağlamasından dolayı aracı kurum olma özelliği taşımaktadırlar.

8.3.5. Güven Kurumu Olma Özellikleri

Güvenilir bir kişi yada kurum olmak devamlılığı getirir. Özellikle özel sektörde, ticari faaliyette bulunan firmalar için güvenilir olmak çok önemlidir. Güvenlik, insanların can ve mal varlığını ve devamlılığını ilgilendiren bir durum olması sebebiyle ticari çıkarın ötesinde bir öneme sahiptir. Güvenilir bir kurum olmak toplumda tercih edilen bir statüde bulunmayı da beraberinde getirir. Güvenilir bir kurum veya kişi olmak, girilen ilişkilerde karşı tarafın gönül rahatlığı ile iş verebilmesi ve ticari faaliyette bulunabilmesi için en önemli gerekliliklerden birisidir. Hizmet verecek kuruluşun güvenilir olması, hizmet satın alacak kişilerin tercih etmesinde en önemli sebeplerden birisidir.

Yapı denetim işi diğer faaliyetlerden farklı olarak bir güven faaliyetidir. Geçmişte, başta yapı denetiminde olmak üzere diğer pek çok alanda, kamu hizmetlerinin özel kişi ve kurumlara gördürülmesinde bu güveni sağlamak için bu kişi yada kuruluşların yeminli olma koşulları aranmaktaydı. 4708 sayılı yasa ve bu yasadaki önce çıkarılan 595 sayılı yasa hükmünde kararname ile kamu kurumlarına özgü olan yapıların denetimi tüzel kişiliğe sahip özel yapı denetim şirketlerine bırakılmıştır. Olaya güven unsuru açısından bakıldığında, yasa koyucu yapı denetimi işinde halkın kamu yönetimine güvenmediğini, özel kuruluşların daha güvenilir olduğu varsayımı ile denetim görevini özel kuruluşlara bırakmıştır. Bu denetim şirketlerinin denetlenmesi yetkisi de yapı denetim komisyonuna bırakılmıştır. Yerel yönetimler denetim kuruluşlarının denetlenmesi görevinde de bulunamayacaklardır.

Uygulamada karşılaştığımız durum ise yapı denetim kuruluşların güven olgusunu yitirdiğini göstermektedir. Denetim ücretlerindeki akıl almaz indirimler ve yasadaki kuralların ihlali bunun en açık göstergesidir. Denetim kuruluşlarının ücretlerinin fiilen

denetledikleri müteahhitten almaları ve ücret konusunda kanunda belirlenen oranlardan pazarlık sonucu indirime gidilmesi, denetlenen tarafın denetim kuruluşlarının yaptığı denetim işini yasa ile ortaya çıkarılmış bir formalite olarak algılamalarına neden olmaktadır.

Yapı denetim kuruluşlarının ortaklarının tamamının mimar veya mühendis olma şartı ile, çalışan kişilerin denetim faaliyetinde bulunurken nitelikli eleman olması sağlanmıştır. Ayrıca yönetmeliğin 7. maddesinde belirtildiği üzere yapı denetimde çalışan yardımcı kontrol elemanlarının mühendis olma şartı aranmaktadır.

8.3.6. Tüzel Kişi Olma Özellikleri

Denetim şirketleri yapıların yapım tekniği kurallarına, yönetmeliklere ve yasalara uygun yapılması için denetim görevini yerine getirebilmesi için bağımsız olarak hareket eden tüzel kişiliğe sahip bir kuruluştur. Yapıların ruhsat ve eklerine uygun yapılmasının denetleyerek kamu yararına çalışmaktadır. Denetim görevini yerine getiren çalışanlar ise özel kuruluşa bağlı ve bu kuruluşun direktifleri doğrultusunda çalışan kişilerdir. 4708 sayılı Yapı denetim Yasası'nın 3. maddesine göre yapı denetim kuruluşları fenni mesul görevi üstlenmektedirler. Fenni mesul görevini üstlenen yapı denetim kuruluşu ise bu kanuna göre işveren konumundadır. Bu durum yapı denetimin kamusalıktan uzaklaşmasına neden olmaktadır.

Yapı denetim şirketlerinin kar amacı gütmemesinin yanında en önemli görevi kamu yararına çalışmak olmalıdır. Faaliyetlerini en iyi şekilde yürütebilmesi için kar amacının güdülmesi kaçınılmaz bir sonuçtur. Ancak bazı denetim kuruluşları kamu yararı adına hiçbir denetim yapmadan sadece alacağı ücretleri tahsil ederek asıl amacı olan yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun yapılmasını denetlemekten uzak kalmaktadırlar. Gördüğümüz en büyük zarar da buradan kaynaklanmaktadır. Kuruluşların üstlerine düşen görevi gereği gibi yerine getirmemesinden dolayı zararı bütün bir millet olarak ödemekteyiz. Bunun en acı örneğini 1999 yılında yaşadığımız Marmara depreminde gördük. Depremin meydana getirdiği yıkımların temelinde, bilime ve tekniğe aykırı

olarak ve arsa rantına dayanan yerleşim politikaları bulunmaktadır. 595 sayılı KHK‘ dan önce yapıların denetlenmesi görevi 3194 sayılı İmar Yasası’na göre ilgili idarelere bırakılmıştır. Ancak yaşadığımız depremler gösterdi ki denetim sadece yasada yazıldığı gibi kalmış. Uygulamada yapı denetimiyle ilgili herhangi bir yasa yokmuş gibi davranıldığı açıkça görülmektedir. 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yasası’na göre belediyelerin bir inşaatın yapımına izin vermeden önce projeleri mimar ve mühendis odalarına onaylatması gerekiyor. Bu yasal gerekliliğe uygulamada uyulmamaktadır. Özellikle statik projelerin İnşaat Mühendisleri Odasına onay için gittiğini görmek çok nadir rastlanan uygulamalardandır. Yapı denetim sisteminin değiştirilmesinden sonra yapı denetimi ticarileştirilmiştir.

8.3.7. Kamusal ve Özel Nitelikleri

Yapı denetim kuruluşlarının yaptığı işlem kamusal bir hizmettir. Bu kuruluşlar kamusal faaliyet göstermelerine rağmen özel nitelikli şirket olma özellikleri de kanunda yer almaktadır. Yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında yapılan sözleşme özel nitelikli olmasına rağmen, yapı denetim kuruluşu yapı sahibinin istekleri doğrultusunda hareket eden bir kuruluş değildir. Kuruluş denetim faaliyetini ilgili yasa ve yönetmeliklere göre fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak denetler. Bu konuda da inisiyatif kullanma yetkisi tanınmamıştır. Kuruluş denetim faaliyetlerini gerçekleştirmek için her imalatla ilgili uzman teknik elemanları istihdam etmek zorundadır. Yasa ile şirketin ortaklarının mühendis veya mimar olma şartı getirilmiştir ve kuruluşun amacı sadece yapı denetim hizmeti vermek olarak sınırlandırılmıştır. Kuruluşların görevlerini yasa ve yönetmeliklere göre yapmamasından dolayı kamu görevlilerine benzer şekilde cezalandırırlar. İlgili idareye karşı fenni mesuliyeti üstlenmeleri özel nitelik taşımalarının göstergesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Yapı denetim hizmet bedelleri piyasa şartlarına göre değil yönetmeliğin getirdiği oranlara göre belirlenmiştir. Yapı denetim kuruluşlarına ödenecek paralar ilgili idarenin herhangi bir bankada açılan hesabına yatırılır ve bu para başka amaçlar için kullanılamaz ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Yasa’da belirtilen borçlar da dahil olmak üzere haczedilemez ve hesaba tedbir konulamaz. Bu maddenin amacı yapı denetleme

hizmetlerinin aksamamasını sağlamaktır. Yapı denetim kuruluşlarının paralarının haczedilememesi bu kuruluşlara kamusal bir koruma getirmektedir. Uygulamada yasanın bu maddesine bazı ilgili idarelerin uymadığını görmek mümkündür.

Yapı denetim kuruluşlarının müşterilerini özgürce seçmeleri, istedikleri kişilere yapı denetim hizmeti vermeleri, herhangi bir çalışma saat aralığında çalışma özgürlüğünün olması, istedikleri an herhangi bir sebep göstermeden şirketin faaliyetini durdurabilir olması ve rekabet yapabilmeleri açısından özel nitelikli şirketler arasında sayabiliriz. Tüzel kişiliğe sahip olmalarından dolayı bağımsız hareket etme hakları vardır. Tüzel kişi olmasından dolayı alacağı kararlarda özgür ve bağımsız olması, başkalarına danışmadan kendi iradesiyle hareket edebilmesi bu kuruluşların özel statüde olmalarını göstermektedir.

8.4. Yapı Denetim Şirketlerinin Denetlenmesi

Türkiye’de olumsuz denetimlerin önlenmesi kamu düzeninin sağlanmasından yükümlü olan devletin sorumluluğundadır. 4708 sayılı Yapı Denetim Yasası’nın getirdiği yasal düzenlemelere göre yapı denetim kuruluşları kamu olarak ilgili yönetimin ve bakanlığın denetimi altında oldukları kanunda ve ilgili yönetmeliğin bazı maddelerinde belirtilmiştir. İlgili yönetimin ve bakanlığında hangi kuruluşlar olduğu da yasanın 1. maddesinde belirtilmiştir. Ayrıca yasanın 3. maddesinde bu Kanunun uygulanmasında, yapı denetim kuruluşları imar mevzuatı uyarınca öngörülen fennî mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenir denilmektedir. İlgili idare yapı denetim kuruluşunun yapı sahibi ile yapılan yapı denetim hizmet sözleşmesinde yer alan hükümlere uymadığı takdirde bakanlığa yapı denetim kuruluşu hakkında bildirimde bulunmak zorundadır. Ayrıca ilgili idareler yapı denetim kuruluşlarının ve bu kuruluşlarda çalışan denetçilerin sicillerinin tutulması görevini üstlenir.

Bakanlığın denetleme yetkisi 4708 sayılı yasanın 10. maddesinde “bakanlık bu kanunun uygulanmasında yapı denetim kuruluşlarının işlem ve faaliyetlerini denetleme yetkisine sahiptir.” şeklinde belirtilmiştir.

Yapı denetim kuruluşlarından, bu Kanunda öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmedikleri anlaşılanların veya son üç yıl içerisinde üç defa olumsuz sicil alanların veyahut 3. maddenin son fıkrası ile 6. 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, yapım faaliyetine devam edilebilmesi için yapı sahibince başka bir yapı denetim kuruluşunun görevlendirilmesi zorunludur.

Yapı denetim kuruluşlarına verilen cezalar Resmi Gazete’ de ilan edildikten sonra uygulamaya konulmaktadır. Mart 2008’e kadar yayımlanan Resmi Gazete’de yapı denetim faaliyeti durdurulan yapı denetim şirketlerinin araştırılması yapılmıştır. Bu araştırma 200’ün üstünde firmanın ceza aldığını göstermektedir. Verilen cezalar bakanlık oluru ile Resmi Gazete’de yayımlanmaktadır. Yapı denetim kuruluşlarının aldıkları cezaların sebepleri 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun ve Yapı

Denetim Uygulama Usul Ve Esasları Yönetmeliğinin çeşitli maddelerinde belirlenmiş kurallara uyulmamasından kaynaklanmaktadır. Mart 2008 ‘ e kadar Remi Gazete’de ilan edilen cezaları incelediğimizde aşağıdaki bilgiler ortaya çıkmıştır [35].

Verilen 211 cezanın sebebi yapı denetim kuruluşlarının 4708 sayılı yasanın 2. maddesinin (c) fıkrasında belirtilen; “Yapının ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek.” ve (g) fıkrasında belirtilen; “Ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumu üç işgünü içerisinde ilgili idareye bildirmek.” hükümlerine göre denetlenmediğinin ortaya çıkması sonucunda ilgili kuruluşların denetleme yetkisi bakanlık tarafından askıya alınmıştır.

Verilen cezaların 24 tanesinin sebebi Yapı Denetim Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliğinin 6. maddesine göre denetlenmediğinin anlaşılmasındandır.

4708 sayılı yasanın 6. maddesinde belirtilen; “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.” hükümlerine aykırı hareket eden 22 firmanın Bakanlık tarafından faaliyetleri geçici bir süre durdurulmuştur [35].

Yasanın 3. maddesine göre ise 5 firma ceza almıştır.

Verilen cezalar 4 ay ile 1 yıl arasında değişmektedir. Ancak 4708 sayılı yasanın 8. maddesine göre faaliyeti bakanlık tarafından 3 defa durdurulan yapı denetim kuruluşunun izin belgesi Bakanlıkça iptal edilir.

09.04.2008 tarihine kadar kurulan toplam yapı denetim firma sayısı 812 dir. 52 tane denetim şirketinin izin belgesi bakanlık tarafından iptal edilmiştir. 50 ye yakın firma ise şu anda izin belgesi askıya alınmış olarak cezalı durumda beklemektedirler.

Denetim faaliyetleri geçici olarak durdurulan yapı denetim şirketlerinin denetledikleri bütün inşaatlar denetimsiz kaldıklarından, bakanlık denetim firmalarını mı cezalandırılıyor yoksa halkımızı mı cezalandırılıyor demeden geçemeyeceğim. Çünkü yapı denetim faaliyeti geçici olarak durdurulan yapı denetim şirketinin denetlediği ve hala devam etmekte olan bütün inşaatlara yapı sahipleri tarafından tekrar yeni bir yapı denetim kuruluşu ile hizmet sözleşmesi yapmadan ilgili idarece inşaatın devamına izin verilmeyeceği 4708 sayılı kanunun 8. maddesinde belirtilmiştir. Hal böyle iken kapatılan yapı denetim firması hiç vakit kaybetmeden en geç 15 gün içerisinde yeni personelle yeni bir firma daha kurmakta ve kapatılan firma ile aynı adresi kullanmaktadır. Bunların bakanlık tarafından görmezden gelinmesi ve yasanın bu konularda sınırlayıcı maddelerinin olmaması, yasanın eksik yönlerinin olduğunu göstermektedir. Aynı zamanda firmaların kapatılmasının da çözüm getirmediğini göstermektedir.

Buraya kadar 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'un getirdiği yapı denetleme sisteminin özelliklerinden, işleyiş şeklinden, sistemin taraflarından bu tarafların görev ve sorumluluklarından bahsedilmiştir.

Ülkemizdeki birçok kanunda olduğu gibi yapı denetim kanununun uygulanmasında da aksaklıklar yaşanmaktadır. Uygulamada yaşanan aksaklıklar sebebiyle getirilen yasanın amacının dışına çıkılmaktadır.

İnşaat sektöründen 4708 sayılı yasa ile getirilen yeni yapı denetim sistemine eleştiriler gelmektedir.

9. 4708 SAYILI YAPI DENETİM HAKKINDA KANUNUN UYGULANIŞINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Kaçak yapılaşmayı önlemek, can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun, kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak amacıyla çıkarılan 13.07.2001 tarihinde çıkarılan 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkına Kanun bina yapımı kalitesinde eski TUS sistemine nazaran bir düzelme getirmişse de maalesef kanunun uygulamasında çıkan aksaklıklar nedeniyle sistem her geçen gün daha da kötüye gitmektedir.

Ülkemizde yapı denetimin etkin bir biçimde gerçekleştirilmesinin önündeki en büyük engellerden birisi, yapı denetimin günün koşulları içinde hem bireysel hem de toplumsal yönden geri bırakılabilir olduğu yönündeki düşünce eğilimidir. Günün koşullarına göre yaşamaya ve düşünmeye alışmış bir toplumda, geleceğe ait harcamalar boşa yapılmış harcama olarak algılanmaktadır. Yani toplumun görüşü; ortada herhangi bir tehlike yokken gelecekte tehlike olacak varsayımı ile alınacak önlemler için yapılan harcamalar boşa yapılan harcamalardır.

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, ilgili idarelerin (Belediyeler) uygulamalarından kaynaklanan sorunlar, yapı sahibi ve müteahhitten kaynaklanan sorunlar ve çalışan personellerden kaynaklanan sorunlar irdelenip, çözüm yöntemleri araştırılmıştır.

9.1. 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun ve Yapı Denetim Yönetmeliği'nden Kaynaklanan Sorunlar

Yapılan araştırmada elde edilen veriler ışığında aşağıdaki sorunların Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliğinden kaynaklandığı saptanmıştır.

- Kanunun sadece 19 pilot ilde uygulanıyor oluşu,
- 4708 sayılı kanunda sigorta unsurunun bulunmaması,
- Yapı denetim sözleşmesi ile sorumluluğun başlaması ve sözleşme ile ruhsat alma arasındaki sürenin uzun olması,
- Ruhsata aykırı imalatları, deney sonuçlarının ve raporların 3 iş günü içinde ilgili idareye verilme zorunluluğunun bulunması, personel ölümünün ve istifasının 3 iş günü içinde Yapı Denetim Komisyonu'na bildirme zorunluluğu,
- Yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatma cezaları,
- Yapı denetim hizmet bedellerinin tahsil edilme yöntemi,
- Yapı denetim kuruluşlarında istihdam edilen denetçilerin, gerçekte denetçi belgesi almaya hak kazanacak yeterlilikte olup olmadıklarının ve yaşlarının bu mesleğin uygulanması için uygun olup olmadığının araştırılmaması,
- İlgili idarelerde istihdam edilen 12 yıllık deneyime sahip denetçilerin denetledikleri yapılara onay veren teknik elemanların yeterliliklerine belli kriterler getirilmemesi,
- Küçük m² ye sahip inşaatlarda şantiye şefi bulundurma zorunluluğu,
- Yapı tatil tutanağı düzenleme yetkisinin sadece ilgili idarelerde bulunması,
- İlgili idareden ruhsat onayı olmadan yapı denetim kuruluşunun inşaatla ilgili sorumluluğunun başlaması,

9.2. İlgili İdarelerden Kaynaklanan Sorunlar

- İlgili idarelerin talep ettikleri evrakların farklılık göstermesi,
- Bazı ilgili idarelerin şantiye şefliği konusunda kanun dışı evrak talebinde bulunmaları ve yönetmeliğin şantiye şefliği hakkı verdiği teknik elemanları şantiye şefi olarak kabul etmemeleri,
- Hakediş ödemelerinin zamanında yapılmaması ve bazı ilgili idarelerin emanet parayı kendi hesaplarında kullanmaları,
- Personel yetersizliği ve deneyimli personel bulunmaması,
- Bazı ilgili idarelerin yapı denetim kuruluşundan talep ettikleri kayıt ücreti ve hakedişlerden bağış adı altında kesintiler yapması,
- Bazı ilgili idarelerin bütün yapı denetim kuruluşlarına eşit davranmaması, ilgili idarelerde çalışan personelin müteahhidi ve mal sahibini kendi tercih ettikleri ve haksız çıkar sağladıkları yapı denetim kuruluşlarına yönlendirmesi,
- İlgili idarelerin siyasi kaygı nedeniyle vatandaşa yapılacak imalatlarda taviz vermeleri.

9.3. Yapı Denetim Kuruluşlarından Kaynaklanan Sorunlar:

- Mal sahibi ve müteahhit ile anlaşarak gayri resmi anlaşma yaparak yapı denetim hizmet bedellerinde ıskonto yapılması,
- Maddi kaygılar nedeniyle çalışan personelin birçoğunun adece diplomasının ve imzasının kullanılması,
- Yasa ve yönetmeliğin getirdiği proje inceleme ve yapıların denetlenmesi il ilgili kriterlere uyulmaması,
- İş almak ve müşteri kaybetmemek uğruna mal sahipleri ve müteahhitlere uygulamada tavizlerin verilmesi,

- Rekabetin kaliteli denetimle değil %50 ye varan iskontolarla yapılması,

9.4. Yapı Sahibi ve Müteahhitten Kaynaklanan Sorunlar

- Mal sahibi ve müteahhidin proje dışı imalat istekleri,
- Yapı denetim hizmet bedellerinin sözleşmede belirtilen sürede yapı denetim hesabına yatırılmaması,
- Yapı denetim hizmetinin sadece bir formalite olarak görülmesi,
- Müteahhitlerin belirli bir kayıtlarının bulunmaması ve yaptıkları proje dışı imalattan caydırıcı ceza almamaları.

9.5. Personelden Kaynaklanan Sorunlar:

- Personellerin yapı denetim kuruluşlarında sadece imza karşılığı etik olmayan şekilde çalışmaları,
- Yapı denetim kuruluşlarında aktif olarak çalışan personelin deneyimsiz yeni mezun teknik elemanlardan oluşması,
- Projelerin yürürlükteki yasa ve yönetmeliğe uygun olarak denetçi personel tarafından incelenmeden onaylanması,
- Yapı imalatında bulunmadan sadece tutanak ve raporlara imza atması.

9.6. 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanunun Uygulanışında

Karşılaşılan Sorunların Açıklanması ve Bu Sorunların Çözümü İçin Önerileri

Yapılan araştırma sonucu elde edilen verilere dayanılarak getirilen çözüm önerilerini aşağıdaki gibi sıralayabiliriz.

9.6.1. 4708 Sayılı Kanun ve Yönetmeliği'nden kaynaklanan sorunlara çözüm önerileri

- Yapı denetim yasasının sadece 19 ilde uygulanması kanunun amacına uygun olmadığı kanısındayım. Çünkü yasanın amacı bütün Türkiye’de yaşayan insanların can ve mal güvenliğini korumaya yönelik olması gerekmektedir. Birçok ilimiz 1. derece deprem bölgesinde bulunmasına rağmen 4708 sayılı yasa kapsamındaki pilot illerin içinde bulunmamaktadır. Kanun kapsamına bütün illerimizin alınması ülkemiz için daha faydalı bir uygulama olacaktır.
- Sigorta sisteminin yapı denetim sisteminin içinde yer alması, kanunun daha ciddi bir şekilde çalışmasına katkı sağlayacaktır. Sigorta sistemin getirilmesi ile 3. bir denetleme mekanizması sisteme girmiş olacaktır. Bu sayede ciddi çalışan yapı denetim firmalarını sigorta şirketleri ayırt edecek ve denetimi ciddi yapmayan firmalar ya yönetmeliğe ve kanuna uygun çalışacaklar yada bu sistemden çıkacaklar.
- Bir Y.İ.B.F. üzerinde yapı denetim kuruluşunun sözleşme ile sorumluluğunun başlamaktadır, ancak ruhsat onaylanana kadar geçen sürenin çok uzun olması yapı denetim kuruluşlarını ihtiyacı olmayan personeli istihdam etmek zorunda bırakmaktadır. Bu durum kuruluşa yüksek maliyet getirmekte ve yapı denetim kuruluşu sadece diploma ve imza kullanma yoluna gitmektedir. Yapı denetim kuruluşunun inşaatla ilgili sorumluluğun ruhsat onay tarihi ile başlaması uygun olacaktır.
- Ruhsata aykırı imalatların, yapılan deney ve test sonuçlarının, personel vefatlarının ve personel istifalarının 3 iş günü içinde ilgili idareye bildirme zorunluluğu evrakların hazırlanıp ilgili idareye ulaştırılması zaman yönünden yapı denetim kuruluşlarını zor durumda bırakmaktadır. Personelin izne ayrılmış olması veya tatile çıkmış olması durumunda vefat etmesinin yapı denetim kuruluşuna bildirilmesi en az 10 gün gibi bir zaman almaktadır. Hal böyle iken yapı denetim kuruluşunun personelin vefatı 3 iş günü içinde yapı denetim komisyonuna bildirmesi olanaksız olmaktadır. Bu durumlar göz önünde tutularak

vefat bildirim süresinin uzatılması yapı denetim kuruluşları için faydalı olacağı kanısındayım. Diğer bir konu olan projeye aykırı imalatın 3 iş günü içinde ilgili idareye bildirilmesi ise uygulamada karşılaşılan en büyük problemlerden birisidir. Çünkü ilgili idareye bildirim yapılmasına rağmen, ilgili idarenin zamanında müdahale edememesinden dolayı, projeye aykırı imalata engel olunamamaktadır. Yapı denetim kuruluşu ilgili idareye bildirmek yerine, kuruluşun kendisinin düzenleyeceği bir yapı tatil tutanağı problemin çözümü için daha uygun olacaktır.

- Yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatma cezaları gerçekte yapı denetim kuruluşunu değil, kapatılan yapı denetim kuruluşunun denetlediği ancak imalat hatası olmadığı halde durdurulan inşaatların sahiplerinin cezalandırılmasıdır. Yapı denetim kuruluşu sadece bir yapıdaki proje dışı imalattan kapatılmış olmasına rağmen, sorumlu bulunduğu onlarca hatta yüzlerce yapının denetimsiz kalması söz konusu olmaktadır. Bu durum kapatılan denetim kuruluşunun bütün müşterilerinin mağdur olması anlamına gelmektedir. Kapatma cezası yerine para cezası ve belli bir süre yeni iş alamama cezası verilmesi daha uygun olacağı kanısındayım.
- Yapı denetim yönetmeliğinde belirtilen yapı denetim hizmet bedellerinin ödenmesi hususundaki maddede; müteakip bölümün hizmet bedeli yatırılmadığı takdirde, yapı denetim kuruluşunca yapı faaliyet durdurma tutanağı ile seviye tespit tutanağı tanzim edilerek, tanzim tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye bildirimde bulunulur. İlgili idarece yapı tatil tutanağı tanzim edilir ve yapının devamına izin verilmez. Bu hükümlere aykırı hareket eden ilgililer hakkında, kanunun cezai hükümleri uygulanır denilmektedir. Ancak uygulamada yapı denetim kuruluşu durumu ilgili idareye bildirmesine rağmen, ilgili yapı hakkında herhangi bir işlem yapılmamaktadır. Bu sorunun giderilmesi için yapı tatil tutanağı düzenleme yetkisi yapı denetim kuruluşuna verilmesi gerektiği kanısındayım.
- 05.02.2008 tarihinde getirilen yeni Yapı Denetim Yönetmeliği ile getirilen her inşaaata şantiye şefi bulundurma zorunluluğu, uygulamada bazı zorlukları

beraberinde getirmiştir. Çünkü küçük m² ye sahip inşaatlarda şantiye şefi sadece evrak üzerinde bulunmaktadır. Şantiye şefi zorunluluğu sadece imza atan fakat yapıyı hiç görmeyen teknik elemanlara iş olanağı sağlamıştır. Şantiye şefi bulundurma zorunluluğu 2000 m² den büyük inşaatlarda bulundurma zorunluluğu getirilmesi ve bu alandan daha küçük alana sahip inşaatlarda müteahhide sorumluluk verilmesi daha uygun bir çözüm olacağı kanısındayım.

- 4708 sayılı kanunda yapı tatil tutanağı düzenleme yetkisi sadece ilgili idarelere verilmiş olup, yapıda her türlü sorumluluğu üstlenmiş yapı denetim kuruluşlarına ise sadece yapılan ruhsata aykırı imalatı 3 iş günü içinde ilgili idareye bildirmekle yükümlü kılınmıştır. Yapı denetim kuruluşunu yetkileri artırılarak yapı tatil tutanağı yetkisinin yapı denetim kuruluşlarına da verilmesi ruhsata aykırı yapılaşmanın önlenmesi için büyük katkı sağlayacağı kanısındayım.

9.6.2. İlgili idarelerden kaynaklı sorunlara çözüm önerileri

- Yapı denetim kuruluşlarının denetimlerini yaptıkları inşaatların vize işlemlerini yapan ilgili idarelerdeki teknik eleman kadrosundan yeterlilik istenmemesi ise uyumsuzluk ortaya çıkarmamaktadır. Bu durum yapı denetim kuruluşlarını zor durumda bırakmaktadır. İlgili idarede çalışan personele yapı denetleme ve yapı denetim kanunu üzerinde eğitimler verilmelidir.
- İlgili idarelerin yapı denetim kuruluşundan istedikleri evrakların farklılık göstermesi, yapı denetim kuruluşlarını zor durumda bırakarak işlerin düzenli bir şekilde ilerlemesini engellemektedir. Bütün ilgili idarelere hangi süreçte hangi evrakların isteneceği bir tebliğle bildirilmesi ve ilgili idaredaki personele yapı denetim kanunu ve yönetmeliği hakkında eğitimler verilmesi sağlıklı bir uygulama olacaktır.
- Her inşaatla şantiye şefi bulundurma zorunluluğu getirilmesinden sonra ilgili idarelerden istenilen gerekli evraklardaki çeşitlilik daha da artmıştır. Bazı ilgili idareler yönetmeliğin şantiye şefliği hakkı verdiği teknik elemanları şantiye şefi olarak kabul etmemesi vatandaşı ve yapı denetim kuruluşlarını zor durumda bırakmıştır. Yapı Denetim Komisyonu'nun yayınladığı yazılarda açık ibareler kullanılarak bu belirsizliğin ortadan kaldırılması gerekmektedir.

- Bazı ilgili idareler yapı denetim hesaplarına yatırılan emanet paraları kendi harcamaları için kullanmasından dolayı yapı denetim kuruluşlarına zamanında ödeme yapmamaktadırlar. Yapı denetim hesabına yatırılan emanet paranın kontrolünün ilgili idarelerden alınması bu sorunun çözümü olacağı kanısındayım. İlgili idare sadece ödeme emrini yazmakla yükümlü olmalı hesabı kullanma hakkı olmamalıdır.
- İlgili idarelerdeki personel yetersizliği ve bulunan personelin deneyimsiz oluşu yapı sahiplerini ve yapı denetim kuruluşlarını zor durumda bırakmaktadır. İlgili idarelere deneyimli ve tecrübeli eleman bulundurma zorunluluğu getirilmelidir.
- Bazı ilgili idareler yapı denetim kuruluşlarında kayıt parası ve bağış adı altında usulsüz para tahsil etmektedirler. Bu taleplerini yerine getirmeyen yapı denetim kuruluşlarının kanun ve yönetmeliğe uygun olan işlerini bile engellemektedirler. Bu durum haksız rekabeti ortaya çıkarmaktadır. İlgili idarede görevli personelin bütün yapı denetim kuruluşlarına eşit davranmaması, yapı sahiplerini ve müteahhitleri kendi seçtikleri yapı denetim kuruluşların yönlendirmeleri haksız rekabeti daha da artırmaktadır. İlgili idarelerinde Yapı Denetim Komisyonu tarafından denetlenmesi gerekmektedir.

9.6.3. Yapı Denetim kuruluşlarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerileri

- Yapı denetim kuruluşlarının, kendi aralarında iş almak için mal sahipleri veya müteahhitlerle beraber, yapı hizmet bedellerinin hesabında karşılıklı anlaşarak etik olmayan ıskontolar 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 ıskonto ve teknik tavizlerin önlenmesi için, yapı denetim kuruluşlarına gelecek işlerin bir havuz sistemi içinde dağıtılması gerekmektedir [36].

- Yapı denetim kuruluşlarında yapılan indirimler maddi zorlukları da beraberinde getirdiği için birçok personelin sadece diploması ve imzası kullanılmaktadır. Bu durum kaliteli bir yapı denetimin yapılamadığını göstermektedir. Maddi kaygılar ortadan kaldırılır ve personelin denetim alanlarına düzenleme yapılırsa imzacı mühendislerinde etik olarak çalışmaları sağlanmış olacak ve denetim kalitesi de artacaktır.
- Bazı yapı denetim kuruluşları denetçilerin sadece imzalarını kullanmalarından dolayı projeler, yönetmelik, standart ve şartnamelere göre incelenmemekte ve yerinde denetlenmemektedir. Bu sorunun çözümü için Yapı Denetim Komisyonu tarafından denetimler daha sık ve etkili yapılmalıdır.
- Bazı yapı denetim kuruluşları müşteri kaybını önlemek için mal sahiplerine ve müteahhitlere uygulamada tavizler vermektedir. Bunun önlenmesi için işlerin havuz sistemi ile dağıtılması uygun olacaktır.

9.6.4. Mal sahibi ve müteahhitten kaynaklanan sorunlara çözüm önerileri

- Yapı sahipleri ve müteahhitlerin proje dışı imalat istekleri denetimin tam olarak yapılamamsının nedenlerinden birisidir. Yapı denetim kuruluşunu sadece bir prodesür olarak gören müteahhitler, yapı denetim kuruluşlarının bir sonraki işlerini vermemekle tehdit ederek yapı denetim kuruluşlarını zor durumda bırakmaktadırlar. Verilen cezalardan hiçbir zarar görmeyen müteahhitler ruhsat ve eklerine aykırı imalatlara devam etmektedirler. Müteahhitlere ilgili idareler tarafından caydırıcı cezalar verilerek ve bir sonraki ruhsat almasını engelleyerek bu sorunun çözümü olacağı kanısındayım.

9.6.5. Personelden kaynaklanan sorunlara çözüm önerileri

- Denetçi belgesi almaya hak kazanmış denetim görevini yürütecek personelin birçoğu çok yaşlı olduğu için denetimi sağlıklı bir şekilde yapamamaktadır. Ayrıca bazı denetçilerin sağlığının yerinde olmamsından dolayı denetlemekte oldukları inşaatların yerini bile bilmemektedirler. Bu durum yapıların sadece evrak üzerinde denetlendiğini ortaya koymaktadır. Bakanlık bu konuda gerekli

düzenleme yaparak, denetçilere yaş sınırlaması ve sağlıklı olduklarına dair rapor istemesi gerekmektedir.

10. İSTANBULDA FAALİYET GÖSTEREN YAPI DENETİM KURULUŞLARININ 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNUNUN UYGULANIŞINDA KARŞILAŞTIKLARI SORUNLARIN TESPİTİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ İÇİN YAPILAN ANKET ÇALIŞMASI

Hazırlanan bu tezde 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanundaki eksiklikler ve uygulamada karşılaşılan sorunlar üzerinde araştırılma yapılmış, karşılaşılan sorunlar için çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır. Aynı zamanda yapı denetim sisteminde en büyük rolü alan ve yaşanan sorunlardan en fazla etkilenen yapı denetim kuruluşlarının uygulamada karşılaşılan sorunlara bakış açısını belirlemek ve sorunların çözümü için kuruluşların görüşünü almak için anket bir çalışması yapılmıştır.

10.1 Anket Çalışmasının Amacı

Bu anketin yapılmasıyla, 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanundaki eksiklikleri ve uygulamada karşılaşılan sorunların çözümü için önerilerin sunulmasını amaçladığım tez çalışmasına yapı denetim kuruluşlarının sorunlara bakış açılarını araştırarak katkıda bulunulması amaçlanmıştır.

10.2 Anket Çalışmasının Önemi

4078 sayılı 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 kanunun amacına ulaşabilmesi için en önemli kurum yapı denetim kuruluşlarıdır. Anketin kanunun 1.derece uygulayıcıları olan yapı denetim kuruluşları üzerinde yapılması sorunların tespiti için yol gösterici olacağına inanıyorum.

10.3 Anket Çalışmasının Kapsamı

Anket çalışması İstanbul’da faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşlarını kapsamaktadır. Araştırma kapsamında öncelikli olarak, Bayındırlık Bakanlığı’nın resmi internet sayfasının “İstanbul’da faaliyet gösteren Yapı Denetim Kuruluşları” listesinde yer alan 260 adet firma belirlenmiştir. Ancak tez çalışması için yapılacak olan araştırma İstanbul da faaliyet gösteren yapı denetim firmalarının sayıca fazla oluşu nedeniyle, 21 firma üzerinde yapılmıştır.

Kullanılan anket formu araştırmacı tarafından hazırlanmış ve danışmanın onayından sonra uygulanmıştır. 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.

Belirlenen kriterlere göre yapı denetim kuruluşlarına faks, e-mail ve telefon yoluyla ulaşılmış, bu firmalardan bir kısmıyla yüz yüze görüşmek için randevu alınmış, bir kısmına değerlendirilmek üzere anket bırakılmış ve daha sonra alınmıştır. Ancak bir çok firmaya ulaşılmamasına 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 tartışılmıştır.

10.4 Anket Çalışmasının Yapılması ve Sonuçları

Anket toplam 14 sorudan oluşmaktadır. Ankette katılımcılara: “1-2-3,..”şeklinde sıralama, “Kuvvetle katılıyorum, Katılıyorum, Fikrim yok, Katılmıyorum, Kuvvetle katılmıyorum” şeklinde direkt düşüncüyü saptayıcı, birkaç seçenek arasından tek bir

seçeneğin seçilebileceği ve “evet-hayır” şeklinde kesin cevap almaya yönelik sorular yöneltilmiştir.

Anket çalışmasından çıkan sonuçlar bilgisayar ortamına aktarılmıştır. Bazı sorularda yüzdelik dağılım yapılmış, bazılarında katılımcıların verdikleri cevapların önem sırasına göre dağılımı yapılmıştır.

Anketin değerlendirilmesi bölümünde ankette çıkan sonuçların yorumlanması yapılmış ve yazarın kendi görüşlerine yer verilmiştir.

10.4.1 Anket Soru 1

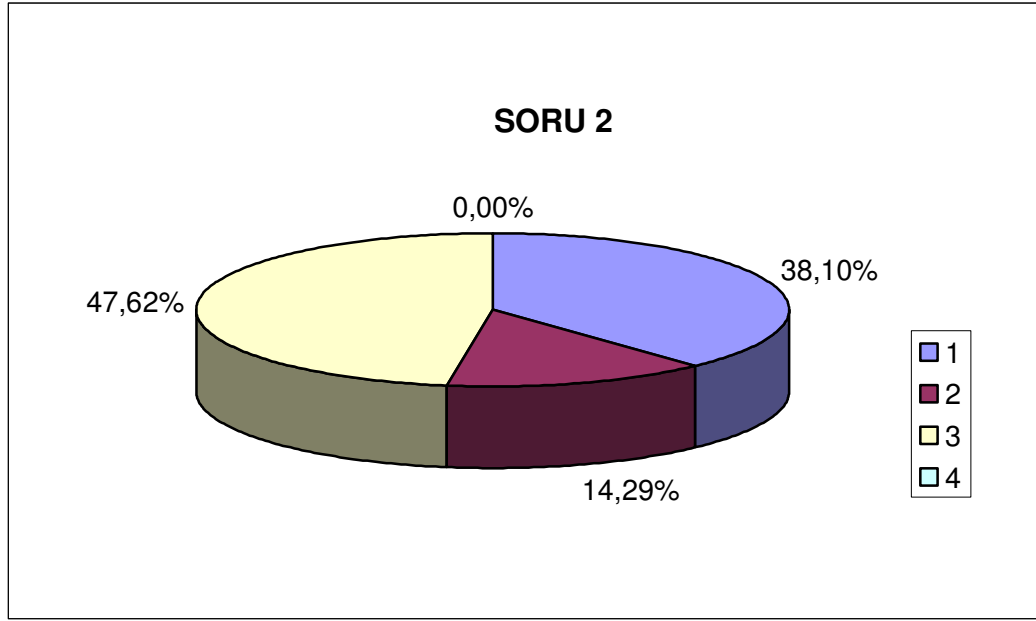
Anketin ilk sorusunda katılımcılardan, çalıştıkları işletmenin adı sorulmuş, işletme adının belirtilmesi ise isteğe bağlı tutulmuştur.

Bazı katılımcılar işletmelerinin ismini belirtmiş olup bazıları da bilinmesini istememişlerdir.

10.4.2 Anket Soru 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 10.1: Ankete Katılımcıların Unvan Grafiği

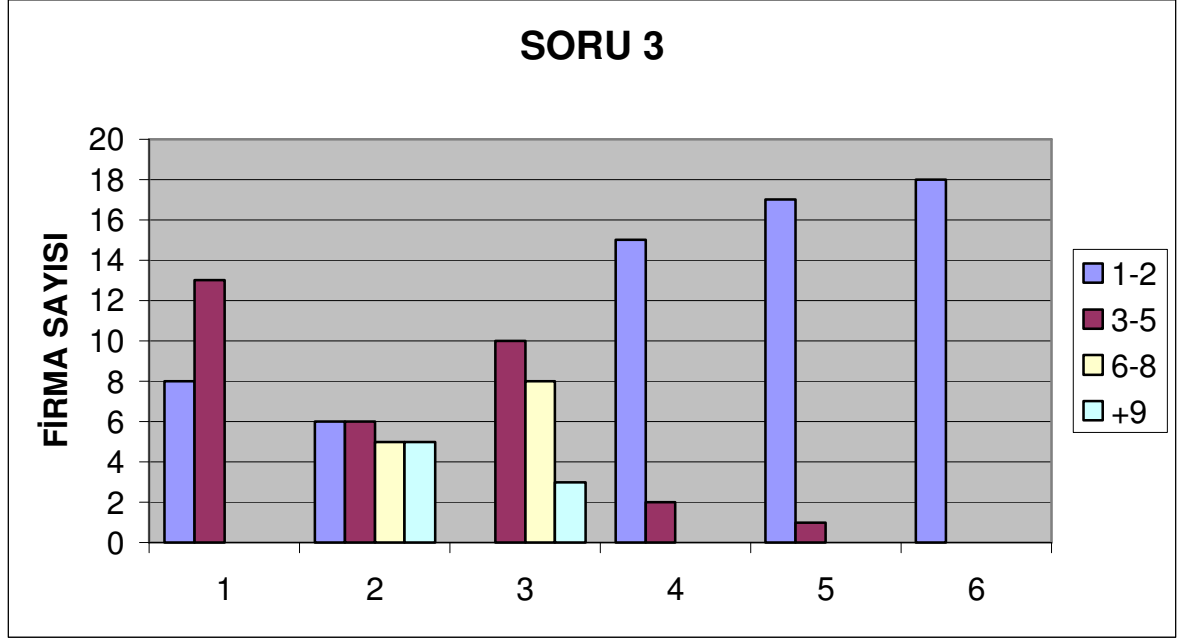
Grafikte görüldüğü gibi anket katılımcılarının %47,20 si kontrol elemanı, %38,10 u üst yönetim kademesi ve %14,29 u da denetçi oldukları belirlenmiştir.

10.4.3 Anket Soru 3

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

	1-2	3-5	6-8	9+
1. Üst yönetim kademesi	☐	☐	☐	☐
2. Denetçi Mimar- Mühendis	☐	☐	☐	☐
3. Yardımcı Kontrol Elemanı	☐	☐	☐	☐
4. Tekniker	☐	☐	☐	☐
5. İdari-Mali eleman	☐	☐	☐	☐
6. Hizmetli	☐	☐	☐	☐

şıkları verilmiştir.



Şekil 10.2: Ankete Katılan Yapı Denetim Firmalarında Aktif Çalışan Personel Sayısı Grafiği

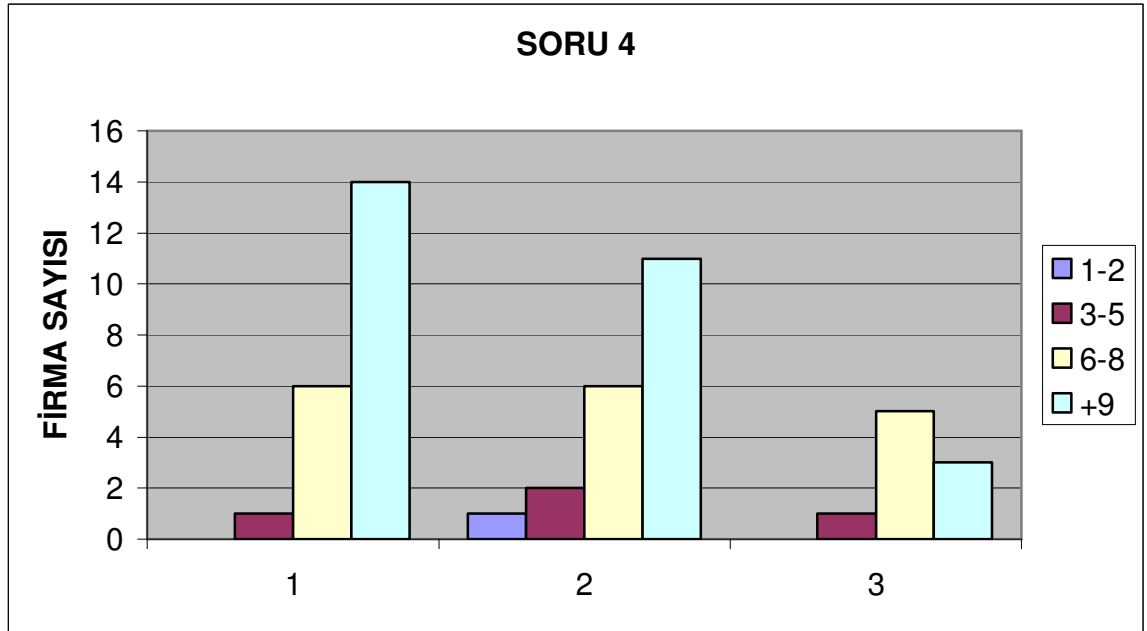
Grafikte ankete katılan firmalardaki aktif çalışan personel sayıları görülmektedir.

10.4.4 Anket Soru 4

Anketin 4. sorusunda katılımcılara firmalarında çalışan kayıtlı personel sayısı sorulmuş ve seçenek olarak da:

	1-2	3-5	6-8	9+
Denetçi Mimar- Mühendis	☐	☐	☐	☐
Kontrol Elemanı	☐	☐	☐	☐
Yardımcı Kontrol Elemanı	☐	☐	☐	☐

şıkları verilmiştir.



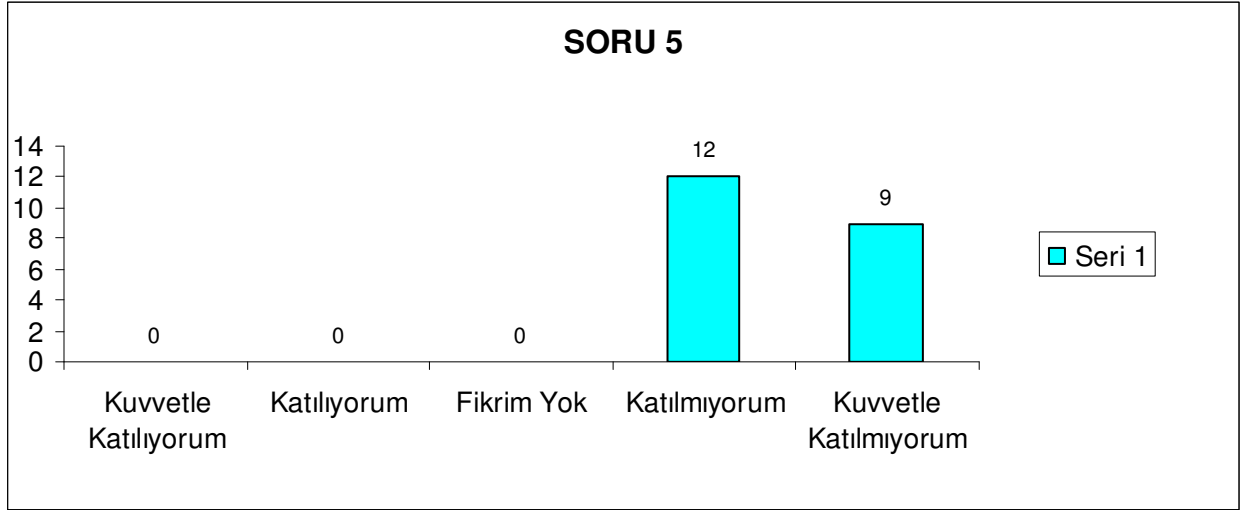
Şekil 10.3: Ankete Katılan Yapı Denetim Firmalarında Kayıtlı Personel Sayısı Grafiği

Yukarıdaki grafikte ise ankete katılan firmalardaki kayıtlı personel sayısı görülmektedir. 3. grafik ve 4. grafik karşılaştırılacak olursa; firmalarda kayıtlı denetçi, kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanı sayısı ile firmalarda aktif çalışan denetçi, kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanı sayısı arasında fark olduğu görülebilir. Bu farklılık yapı denetim kuruluşlarında çalışan personelin sadece diplomasını ve imzasını kullandığını göstermektedir. Sonuç olarak yapı denetim kuruluşları maddi kaygı nedeniyle bir çok personelin sadece diplomasını kullanmaktadır diyebiliriz. Bu da gösteriyor ki yapı denetim kanunu istenilen şekilde uygulanmamaktadır.

10.4.5 Anket Soru 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.

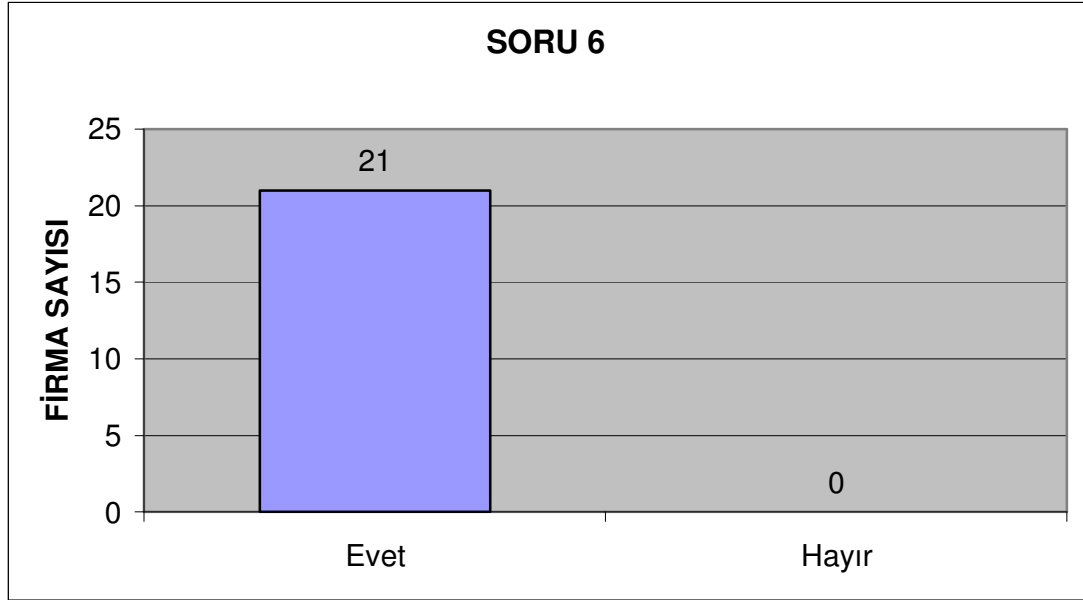


Şekil 10.4: Anketin 5. sorusunun tercih edilme grafiği

Alınan cevaplar değerlendirildiğinde katılımcıların %100 ü yapı denetim sisteminin sağlıklı bir şekilde yürütülmediği kanısındadırlar. Buradan çıkan sonuç; şu anda yürürlükte bulunan yapı denetim kanun ve yönetmelikleriyle, sağlıklı bir yapı denetim sisteminin yürütülemediği sonucuna varmaktayız.

10.4.6 Anket Soru 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 10.5: Anketin 6. sorusunun tercih edilme grafiği

Alınan cevaplara bakıldığında ve yukarıdaki grafikten de anlaşıldığı gibi ankete katılan firmaların tümü yapı denetim sisteminin işleyişinde kuruluşların ihmal ettikleri hususların olduğunu belirtmişlerdir. Bu da göstermiştir ki yapı denetim firmalarının hemen hemen hepsinin Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliklerine uygun olarak çalışmadığını ve disiplinsiz bir çalışma sergilediklerini göstermektedir.

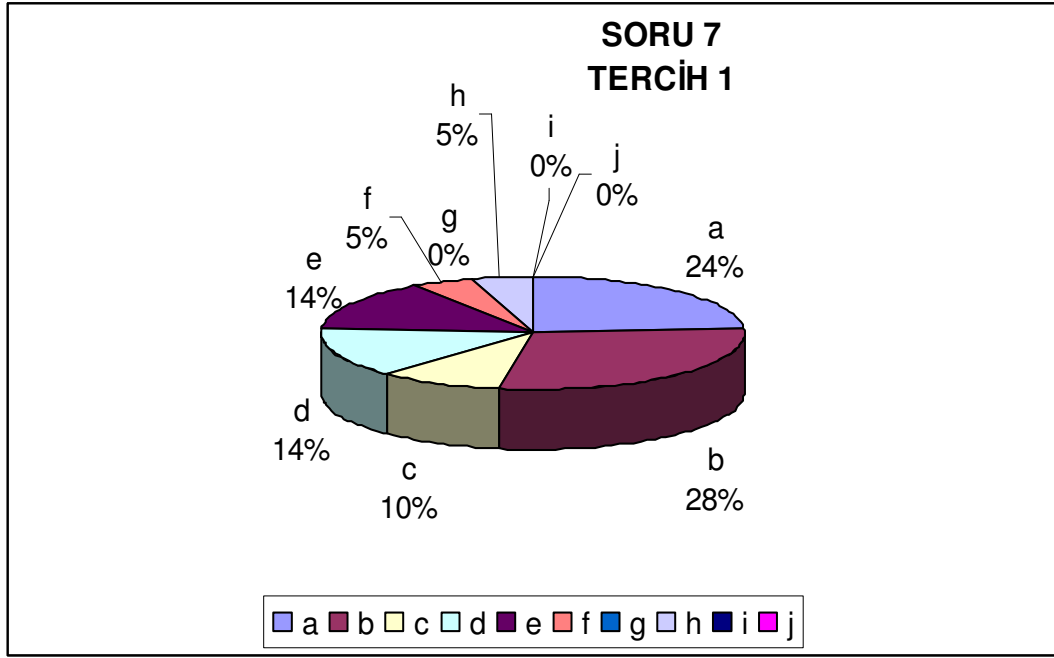
10.4.7 Anket Soru 7

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:

- a) İnşaat denetiminin şantiyelerde tam olarak yapılmaması,
- b) Projelerin kanun ve yönetmeliklere uygun olarak yeterli derecede incelenmemesi,
- c) Aktif çalışan personelin yetersizliği,
- d) Birçok denetçi ve kontrol elemanlarının sadece diplomalarının ve imzalarının kullanılması,
- e) Denetim için yeterli imkânların sağlanmaması,

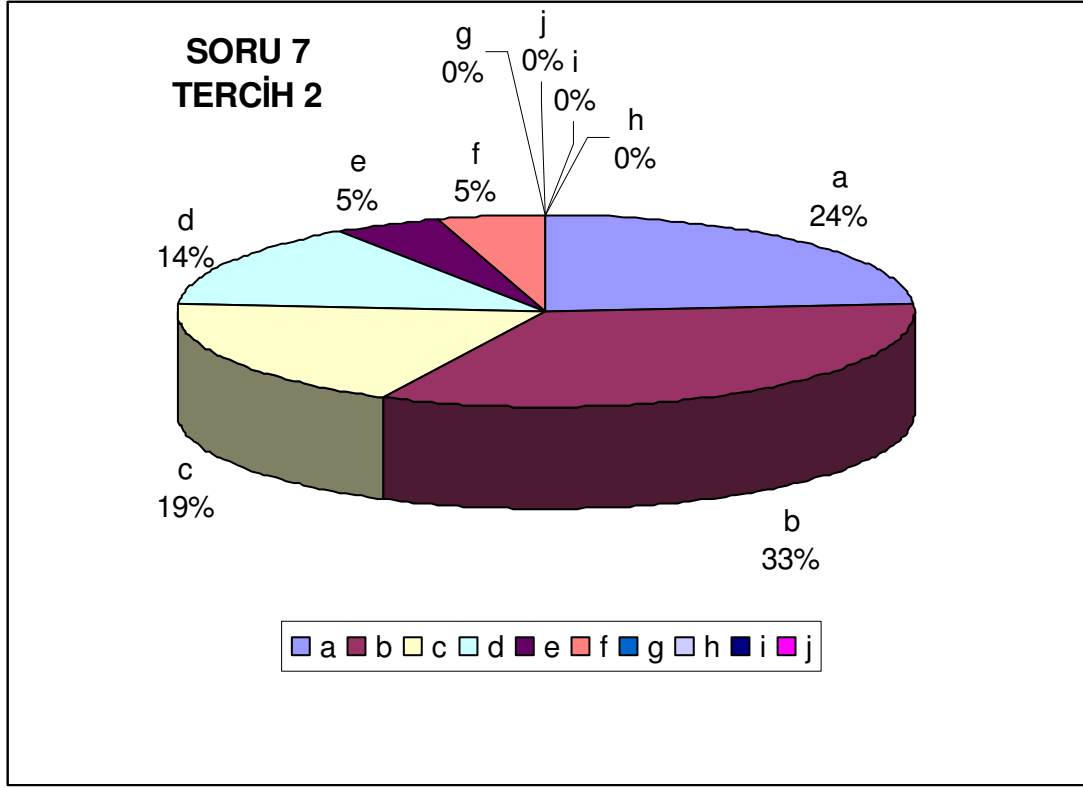
- f) Personel ücretlerinin yetersizliği,
- g) Arşivlerin tam olarak yapılamaması,
- h) Organizasyon yetersizliği,
- i) Evrak ve tutanakların ilgili birimlere zamanında verilmemesi,
- j)
- Diğer.....

Sunulmuştur.



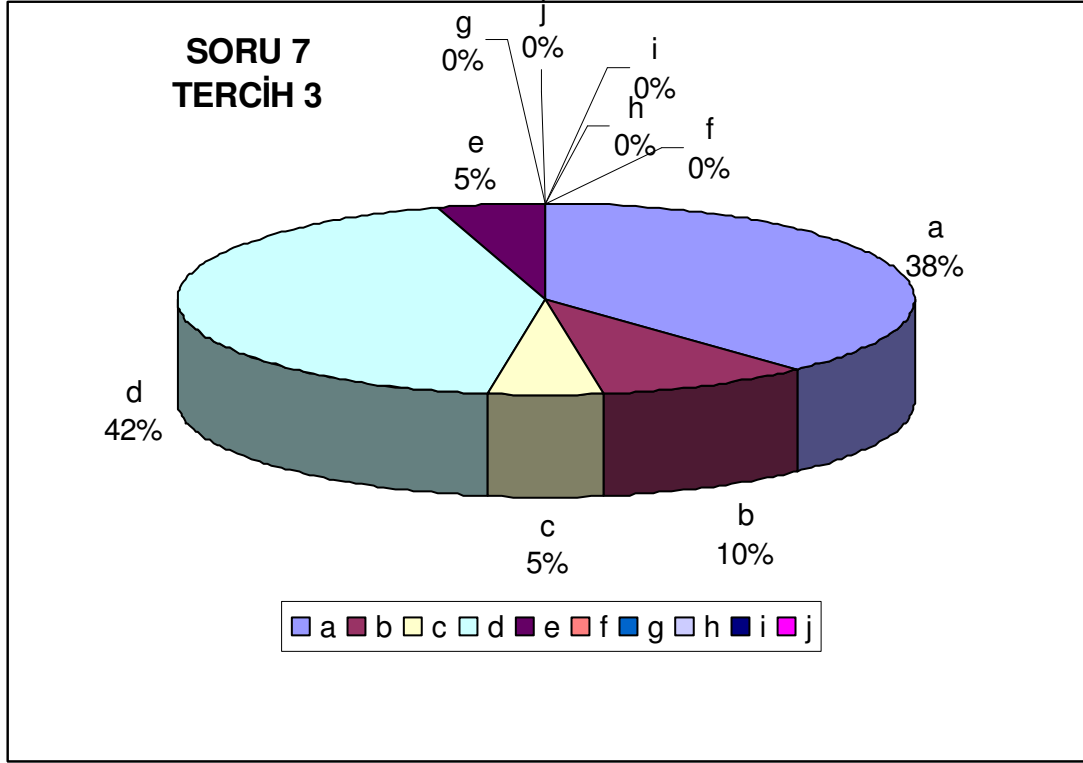
Şekil 10.6: Anketin 7. sorusunun 1. tercih edilme grafiği

Şekil 10.6 da görüldüğü gibi anket katılımcılarının en çok ihmal ettikleri konunun %28 oranla “Projelerin kanun ve yönetmeliklere uygun olarak yeterli derecede incelenmemesi” olduğu görülmektedir.



Şekil 10.7: Anketin 7. sorusunun 2.tercih edilme grafiği

Katılımcıların yapı denetim sistemindeki ihmal ettikleri hususlar içinde 2. sırada ise yine bir önceki grafikte en fazla ihmal edilen husus olan “Projelerin kanun ve yönetmeliklere uygun olarak yeterli derecede incelenmemesi” bulunmaktadır.



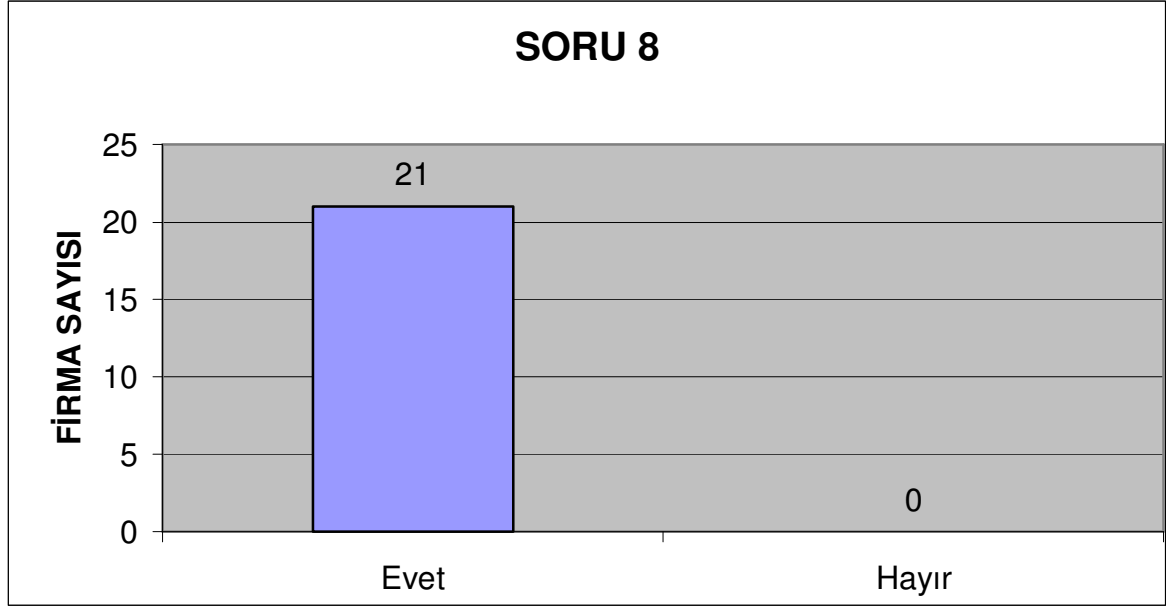
Şekil 10.8: Anketin 7. sorusunun 3.tercih edilme grafiği

Yapı denetim kuruluşlarının 3. sırada ihmal ettikleri husus ise “Birçok denetçi ve kontrol elemanlarının sadece diplomalarının ve imzalarının kullanılması” olarak görülmektedir.

Katılımcıların verdikleri cevaplara bakılarak genel olarak anketin 7. sorusunu değerlendirirsek yapı denetim kuruluşları yapı denetim sisteminin işleyişinde ihmal ettiklerinin hususun başında proje müelliflerince hazırlanan projelerin, ilgili kanun, yönetmelik, standart ve şartnamelere göre incelenmediği ortaya çıkmaktadır. Bu durum yapı denetim sisteminin istenilen düzeyde çalışmadığını göstermektedir.

10.4.8 Anket Soru 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 10.9: Anketin 8. sorusunun tercih edilme grafiği

Grafikten de anlaşıldığı üzere katılımcıların tamamının yapı denetim sisteminin uygulanışında sorunlarla karşılaştıklarını göstermektedir.

10.4.9 Anket Soru 9

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

- 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliğinden kaynaklanan sıkıntılar,
- İlgili idarelerden kaynaklanan sıkıntılar,
- Denetçi mimar mühendis ve kontrol elemanlarında kaynaklanan sıkıntılar,
- Hizmet bedellerinin yetersizliğinden kaynaklanan sıkıntılar,
- Rekabet nedeniyle yapılan iskontolardan kaynaklanan sıkıntılar,
- Yapı denetim kuruluşunun ücretini mal sahibi veya müteahhitten tahsil etmesinden

kaynaklanan sıkıntılar,

g) Mal sahibi veya müteahhidin proje dışı imalat isteklerinden kaynaklanan sıkıntılar,

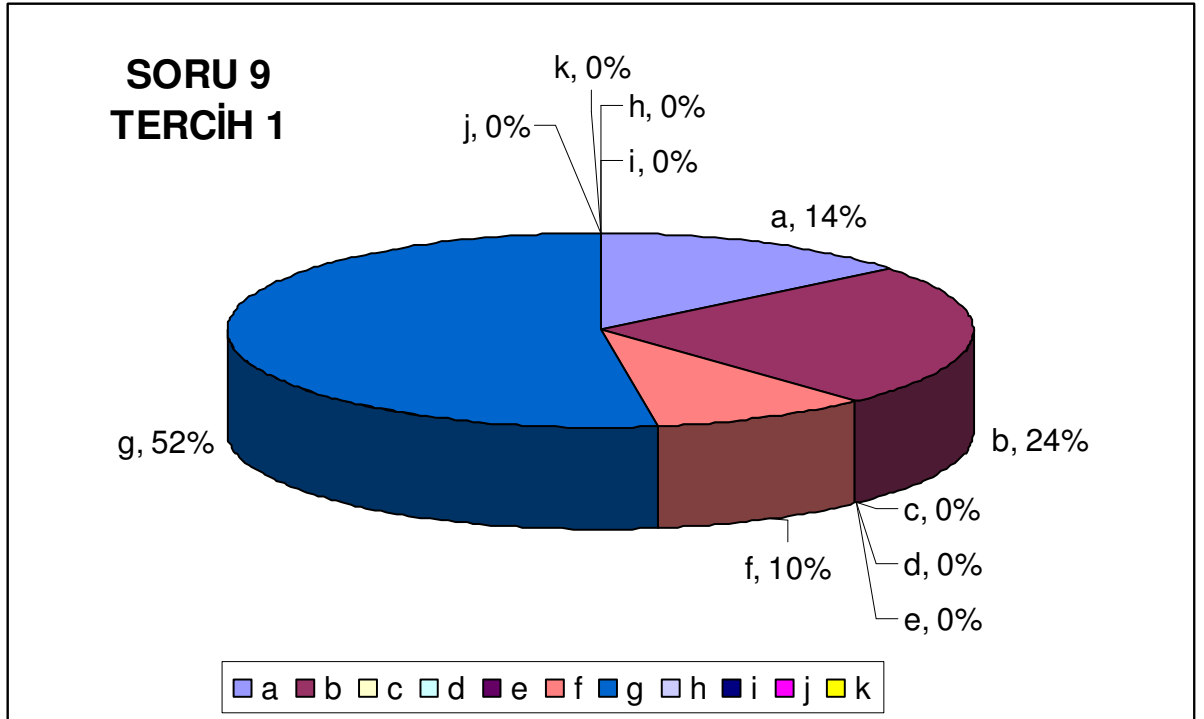
h) İnşaatlarda deneyimsiz ve bilinçsiz elemanların çalışmasından kaynaklanan sıkıntılar,

i) Yapı denetim kuruluşlarını denetleyen bakanlık personellerinin yetersizliğinden kaynaklanan sıkıntılar,

j) İlgili idareden onaylanmış proje ve ekleri olan evrakların parsel ölçüleriyle uyuşmamamsından kaynaklanan sıkıntılar,

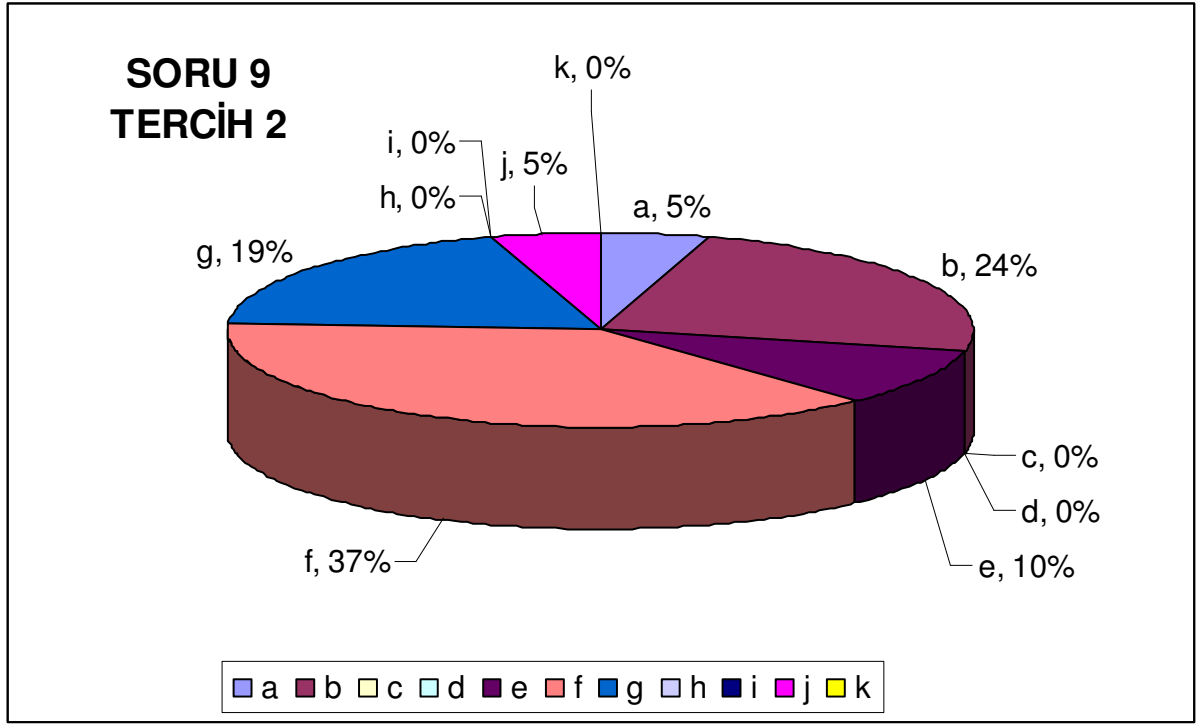
k)

Diğer.....



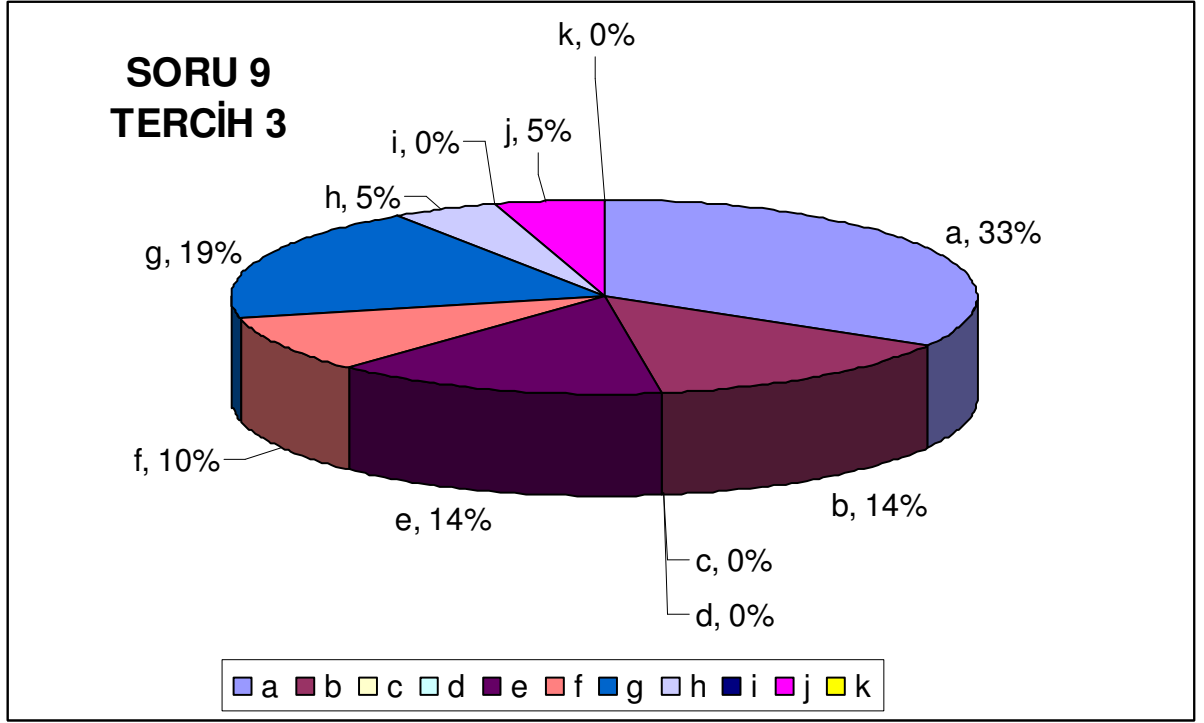
Şekil 10.10: Anketin 9. sorusunun 1.tercih edilme grafiği

Şekil 10.10 da görüldüğü gibi yapı denetim kuruluşlarının karşılaştıkları sorunların kaynağının 1. sırasında “Mal sahibi veya müteahhidin proje dışı imalat istekleri” olduğunu görmekteyiz.



Şekil 10.11: Anketin 9. sorusunun 2.tercih edilme grafiği

Şekil 10.11 de görüldüğü gibi karşılaşılan sorunların kaynağı olarak 2. sırada ise (f) seçeneği yani “Yapı denetim kuruluşunun ücretini mal sahibi veya müteahhitten tahsil etmesi” bulunmaktadır.



Şekil 10.12: Anketin 9. sorusunun 3.tercih edilme grafiği

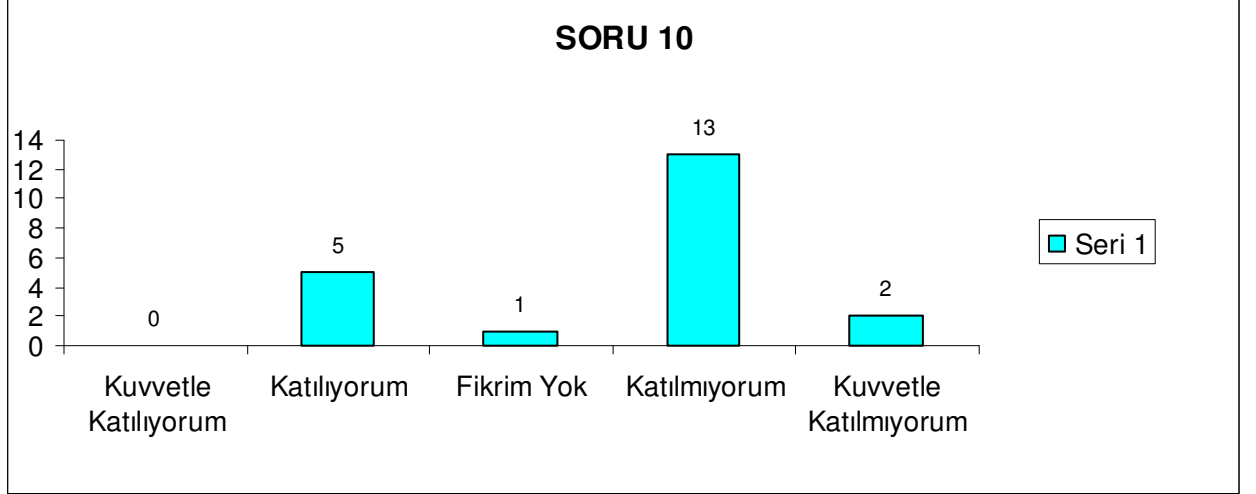
Yapı denetim kuruluşlarının karşılaştıkları sorunların kaynağı olarak gördükleri 3. önem sırasında ise (a) seçeneği yani “4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliğinden kaynaklanan sıkıntılar” bulunmaktadır.

Anketin 9. sorusundan çıkan sonucu kısaca özetlersek yapı denetim kuruluşlarının karşılaştıkları sorunların 1. sırasında ; Mal sahibi veya müteahhidin proje dışı imalat istekleri, 2.sırasında; Yapı denetim kuruluşunun ücretini mal sahibi veya müteahhitten tahsil etmesi ve 3. sırasında ise; 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliğinden kaynaklanan sıkıntılar olduğunu görebiliriz.

10.4.10 Anket Soru 10

Anketin 10. sorusunda katılımcılara 05.02.2008 tarihli yeni yapı denetim yönetmeliğinin yaşanan sorunların çözümüne katkı sağladığına katılıp katılmadıkları soruldu. Cevap kısmına da seçenek olarak: “kuvvetle katılıyorum”, “katılıyorum”,

“fikrim yok”, “katılmıyorum”, “kuvvetle katılmıyorum” gibi cevaplayanın düşüncesini en uygun şekilde yansıtabilecek şıklar sunulmuştur.



Şekil 10.13: Anketin 10. sorusunun tercih edilme grafiği

Şekil 10.13 de görüldüğü üzere katılımcıların %71,42 si 05.02.2008 tarihinde yayımlanan yeni Yapı Denetim Yönetmeliği'nin yaşanan sorunlara çözüm getirmediği görüşünü taşımaktadır. %23,80 i ise yeni Yapı Denetim Yönetmeliği'nin yaşanan sorunlara çözüm getirdiği görüşünü taşımaktadır.

10.4.11 Anket Soru 11

Anketin 11. sorusu olarak katılımcılara, yapı denetim sisteminde yaşanan aksaklıkların kaynağı olarak gördükleri kurum veya kuruluşları önem sırasına göre (1,2,3) sıralamaları istenmiştir.

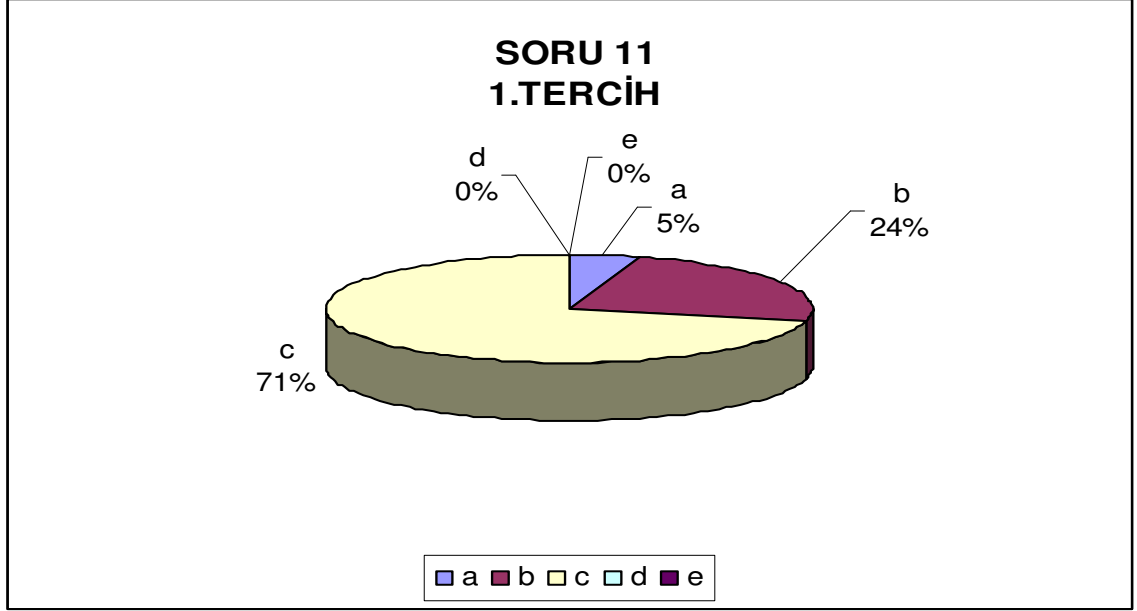
Seçenek olarak da:

- Bayındırlık Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı,
- İlgili belediyeler,
- Yapıların mal sahipleri veya müteahhitler,

d) Yapı denetim şirketleri,

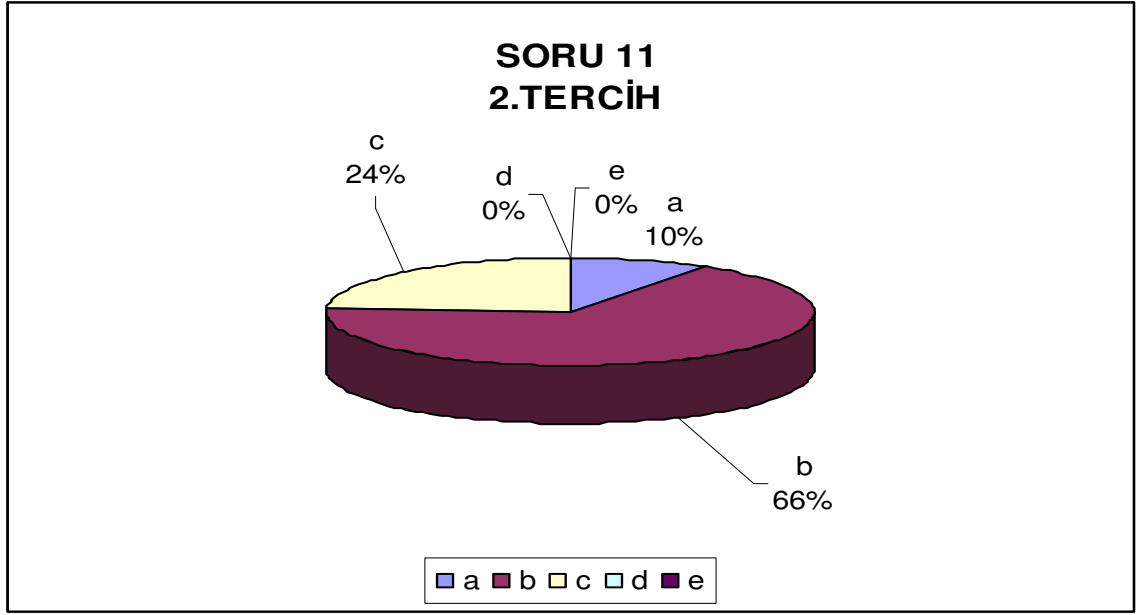
e) Diğer

seçenekleri verilmiştir.



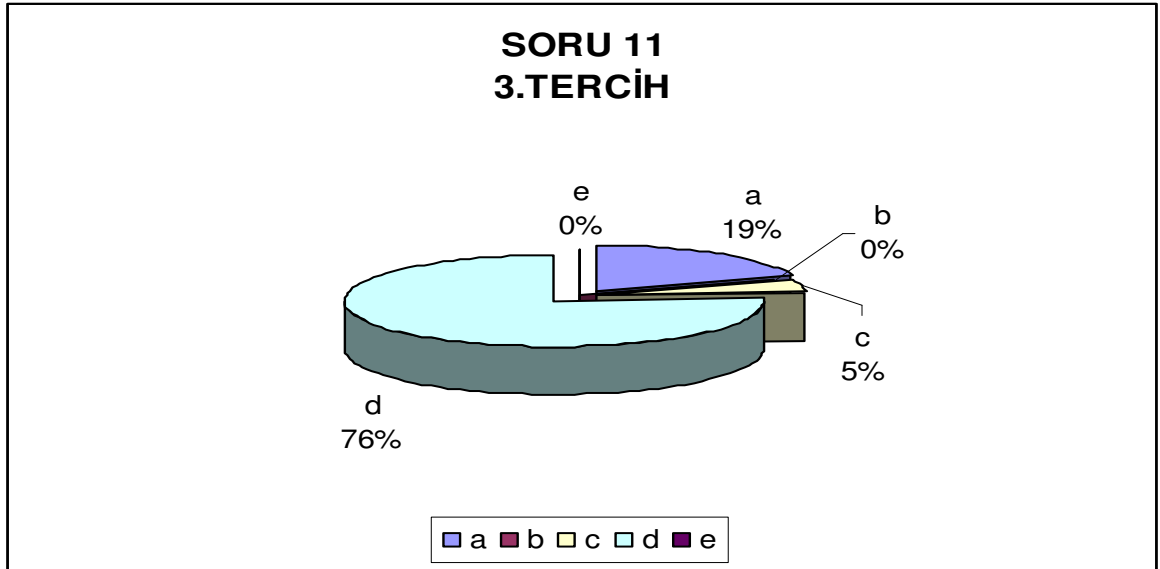
Şekil 10.14: Anketin 11. sorusunun 1.tercih edilme grafiği

Şekil 10.14 de görüldüğü gibi katılımcılar yapı denetim sisteminde yaşanan aksaklıkların kaynağı olarak 1. sırada gördükleri kurum yapılarının mal sahipleri veya müteahhitleridir.



Şekil 10.15: Anketin 11. sorusunun 2.tercih edilme grafiği

Katılımcıların 2. sırada gördükleri kurum ise ilgili idarelerdir.



Şekil 10.16: Anketin 11. sorusunun 3.tercih edilme grafiği

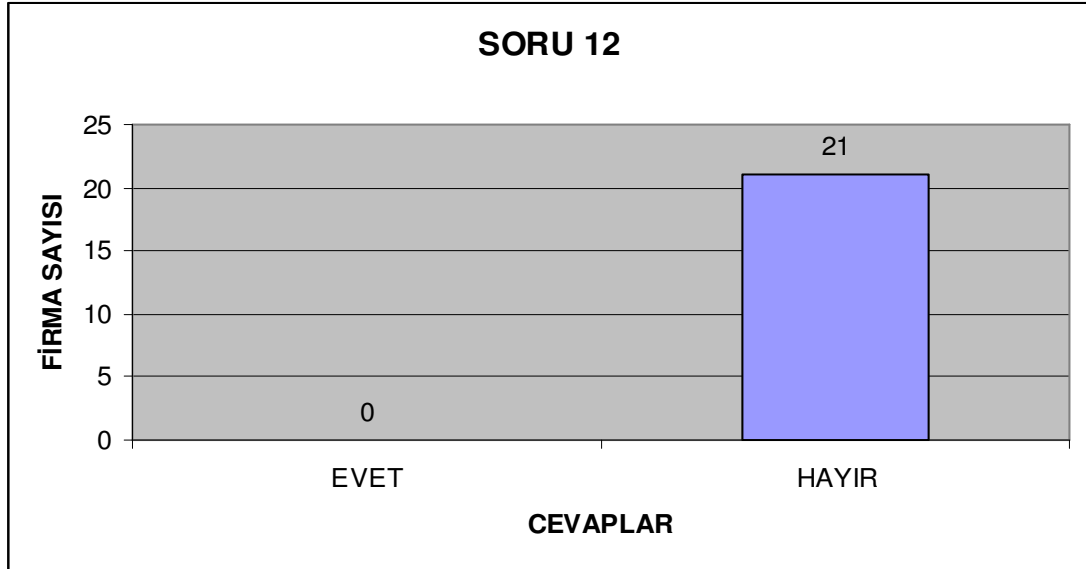
Şekil 10.16 da görüldüğü gibi katılımcılar yaşanan sorunların kaynağı olarak 3. sırada ise yapı denetim kuruluşlarını görmektedirler.

Anketin 11. sorusuna verilen cevaplara bakıldığında yapı denetim sisteminde yaşanan sorunların kaynağı olarak görülen kurumlar önem sırasına göre;

1. Yapıların mal sahipleri ve müteahhitleri
2. İlgili idareler
3. Yapı denetim kuruluşlarıdır.

10.4.12 Anket Soru 12

Anketin 12. sorusunda 4708 sayılı Yapı Denetim Kanununun ve yönetmeliğinin yapı denetim uygulamasında ihtiyaçlara cevap verdiğine katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Bu sorunun cevap seçenekleri “evet” ve “hayır” dan oluşan iki şıktan oluşmaktadır.



Şekil 10.17: Anketin 12. sorusunun tercih edilme grafiği

Şekil 10.17 de görüldüğü üzere ankete katılan kişilerin %100 ü şu anda yürürlükte bulunan Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliği'nin yapı denetim uygulamasında ihtiyaçlara cevap vermediği görüşünü bildirmektedir.

10.4.13 Anket Soru 13

Anketin 13. sorusu olarak katılımcılara, 12. soruda yanıtınız hayır ise, 4708 sayılı kanun ve yönetmeliğinde bulunan aşağıdaki maddelerden hangilerinin değiştirilmesi gerektiğine inandıkları sorulmuş ve önem sırasına göre (1,2,3) şeklinde sıralamaları istenmiştir. Seçenek olarak da:

a) Yapılan hatalı imalatı ve eleman değişikliklerinin 3 iş günü içerisinde ilgili idarelere bildirilmesi,

b) Yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatma cezaları,

c) Denetçi mimar, mühendis ve kontrol elemanlarının istihdam esasları ve denetleme inşaat alanları ,

d) Şantiye şefliğinin koşulları,

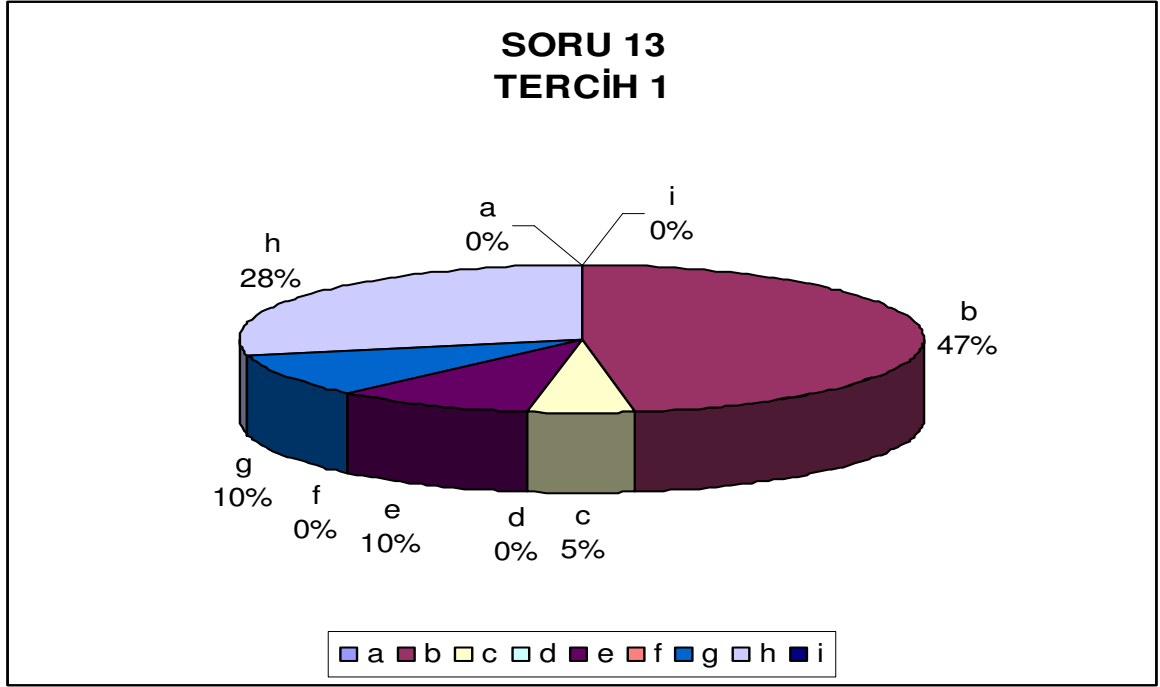
e) Yapı tatil tutanağının düzenleme yetkisinin ilgili idarelerde bulunması.

f) Proje ve eklerine aykırı imalatları yapı denetim kuruluşu ilgili idareye bildirmekle yükümlü olması,

g) Hizmet bedellerinin müteahhit veya mal sahibinden tahsil edilmesi,

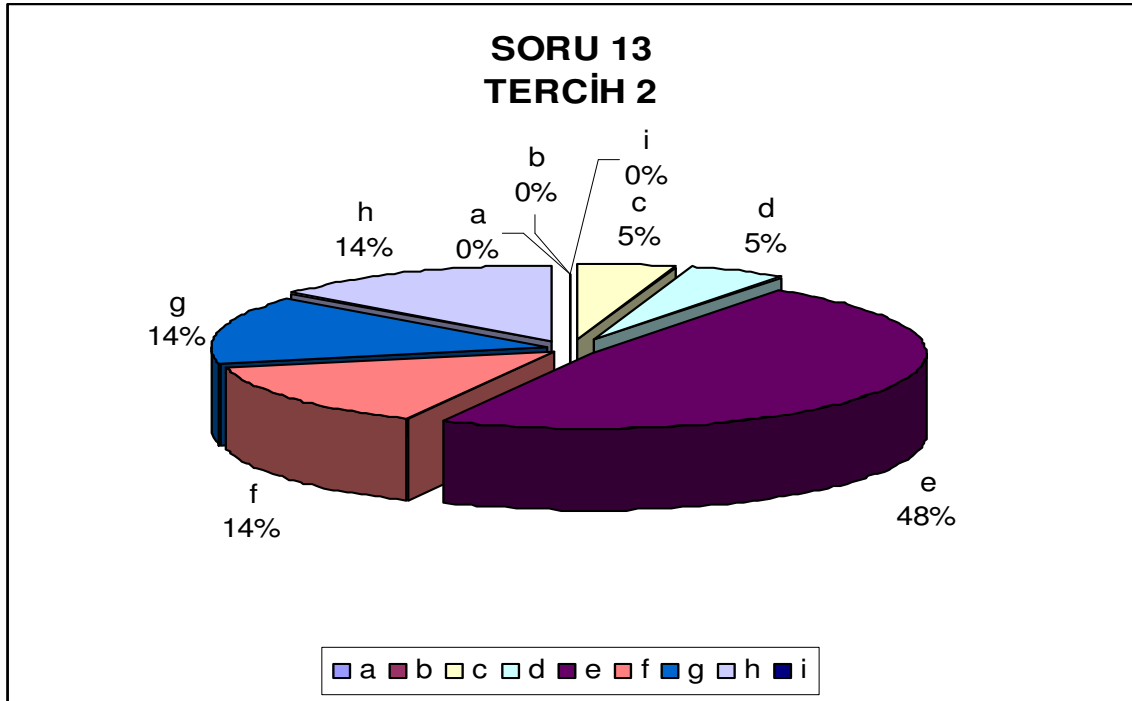
h) Yapı sahibinin yapı denetim kuruluşunu kendilerinin seçmesi,

i) Diğer.....



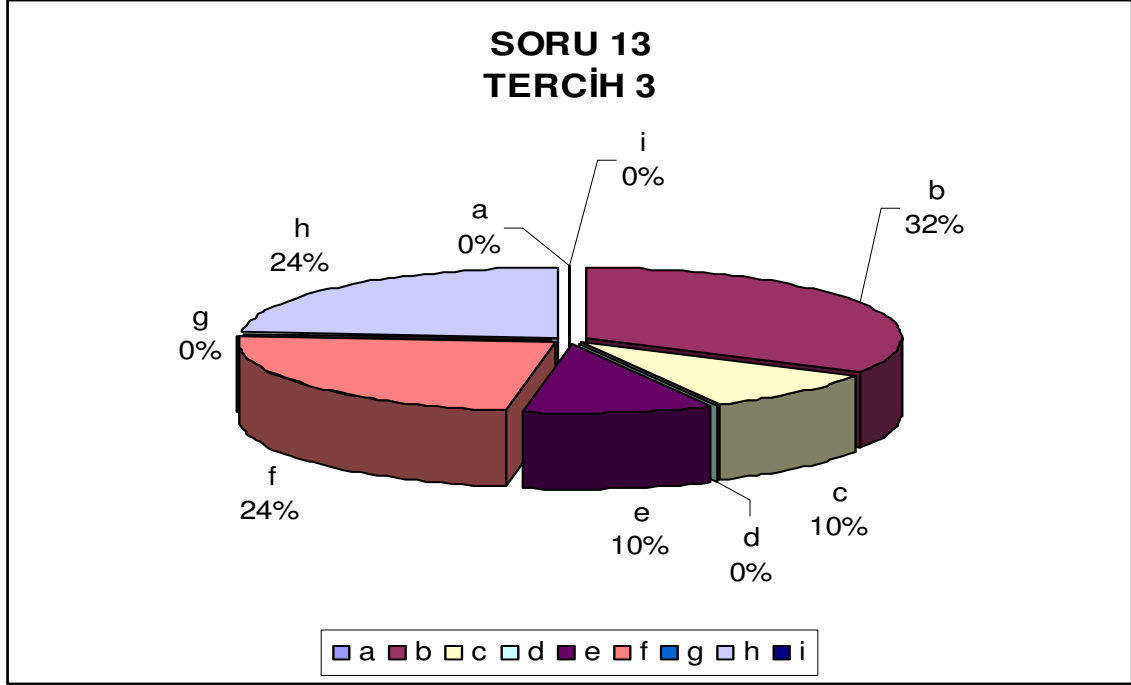
Şekil 10.18: Anketin 13. sorusunun 1.tercih edilme grafiği

Yukarıdaki grafikte görüldüğü gibi katılımcılar %47 lik oranla 1. tercihte (b) seçeneğini yani “Yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatma cezaları” hususunun değiştirilmesi gerektiğini düşünmektedir.



Şekil 10.19: Anketin 13. sorusunun 2.tercih edilme grafiği

Şekil 10.19 da görüldüğü üzere katılımcılar %48 oranla 2. tercih olarak yapı tatil tutanağı düzenleme yetkisinin sadece ilgili idarelerde bulunması maddesinin değiştirilmesi gerektiğini düşünmektedir.



Şekil 10.20: Anketin 13. sorusunun 3.tercih edilme grafiği

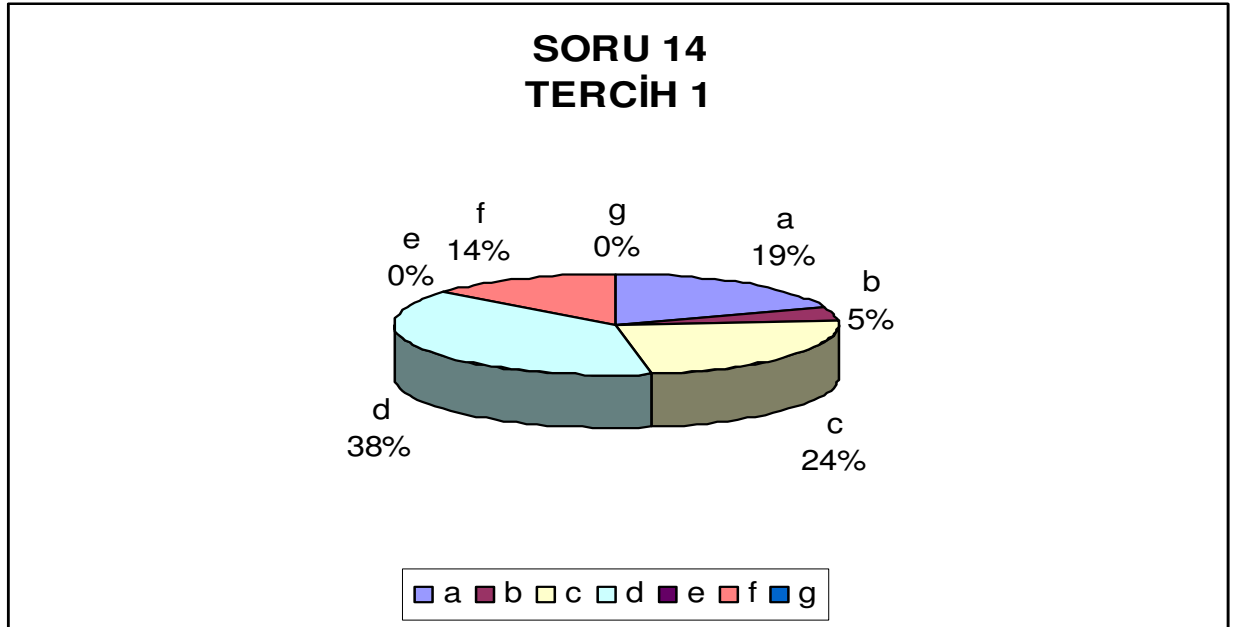
Şekil 10.20 da görüldüğü gibi katılımcılar 3. sırada da %32 lik oranla yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatma cezalarını düzenleyen maddenin değiştirilmesi gerektiğini düşünmektedir.

Anketin 13. sorusuna verilen cevapları özetlersek; katılımcılar Yapı Denetim Kanunu'nda ve Yönetmeliğinde bulunan yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatma cezalarının kaldırılması gerektiğini en önemli husus olarak görmektedirler. 2. önemli husus ise yapı tatil tutanağı düzenleme yetkisinin sadece ilgili idarelerde bulunmasının değişmesi gerektiğini düşünmektedirler.

10.4.14 Anket Soru 14

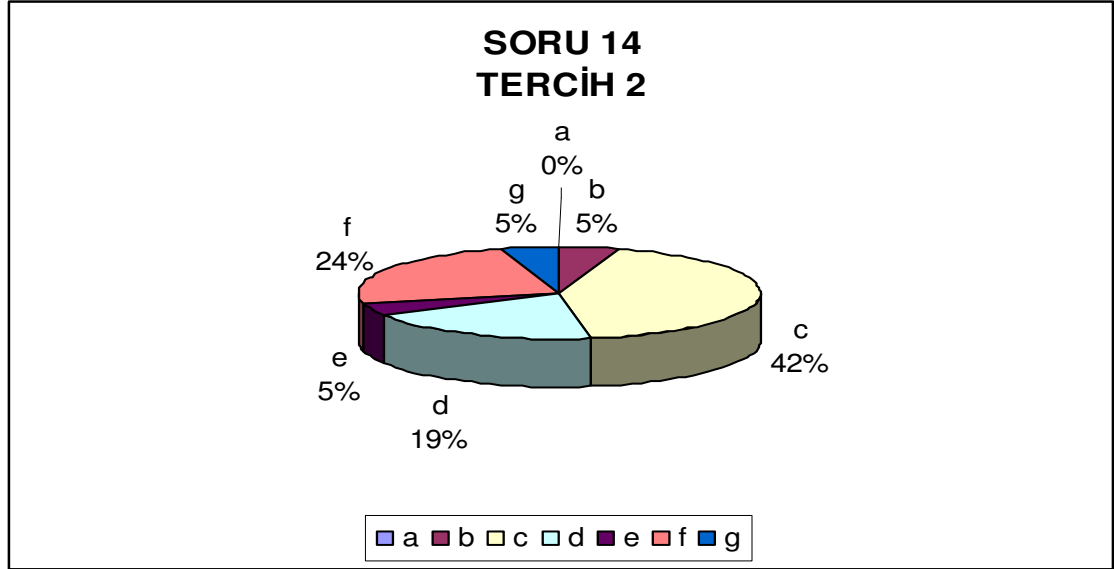
Anketin 14. sorusu olarak katılımcılardan, aşağıda sıralanan yapı denetim uygulamalarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerilerini önem sırasına göre (1,2,3) sıralamaları istenilmiştir. Seçenek olarak da:

- a) Haksız rekabeti önlemek için havuz sisteminin getirilmesi,,
- b) 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'ndaki yetersizliklerin giderilmesi,
- c) Yapı denetim kuruluşlarına kapatma cezası yerine para cezası ve iş alamama cezası verilmesi,
- d) Yapı denetim kuruluşu ile müteahhit ve mal sahibi arasındaki ticari ilişkinin kesilmesi,
- e) İlgili belediyelerdeki teknik elemanların yeterli düzey ve kapasiteye sahip olması,
- f) Yapı denetim kuruluşlarının yetkilerinin artırılması.
- g) Sigorta güvence sistemi getirilmeli,
- h) Diğer.....



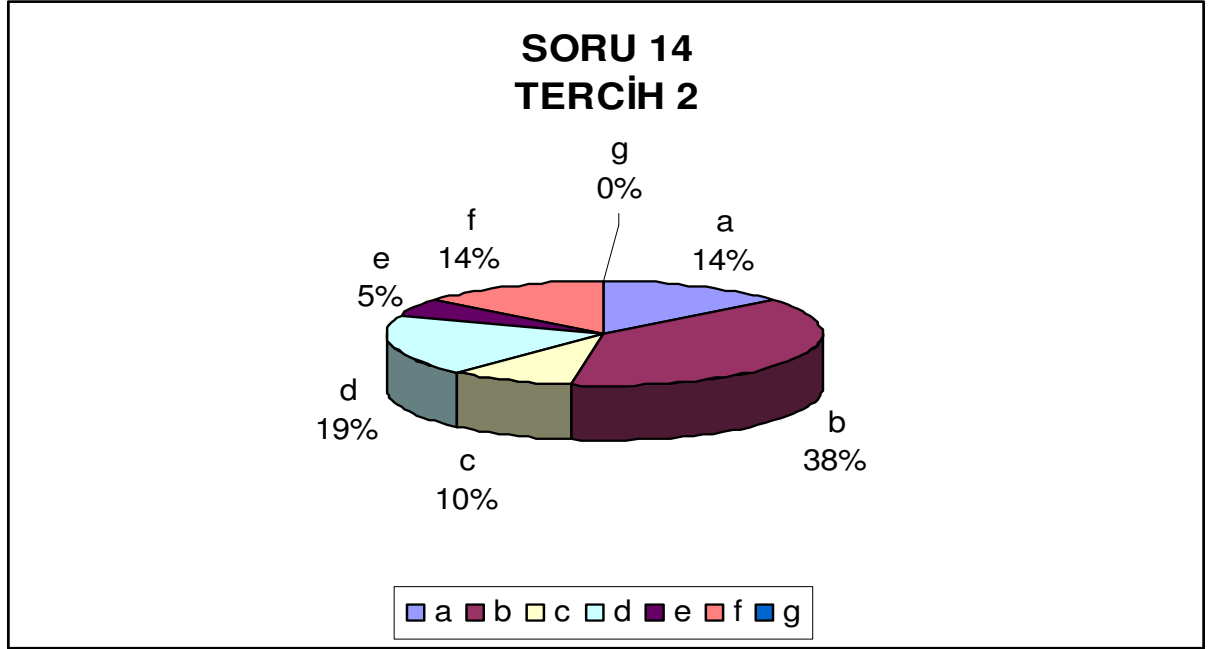
Şekil 10.21: Anketin 14. sorusunun 1.tercih edilme grafiği

Katılımcıların %38 i 1. önem sırasında yapı denetim sisteminde yaşanan sorunların çözümünün yapı denetim kuruluşu ile müteahhit ve mal sahibi arasındaki ticari ilişkinin kesilmesi gerektiğini düşünmektedirler.



Şekil 10.22: Anketin 14. sorusunun 2.tercih edilme grafiği

Şekil 10.22 de görüldüğü üzere katılımcıların çözüm önerileri arasında 2. önem sırasında ise %42 lik oranla yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatma cezası yerine para cezası veya iş alamama cezasının verilmesi bulunmaktadır.



Şekil 10.23: Anketin 14. sorusunun 3.tercih edilme grafiği

Şekil 10.23 de görüldüğü gibi katılımcıların %38 i yapı denetim uygulamalarından kaynaklanan sorunlara çözüm önerisi olarak 3. önem sırasında ise 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu’ndaki yetersizliklerin giderilmesi gerektiğini düşünmektedir.

Ankette 14. soruya verilen cevaplar değerlendirildiğinde katılımcı yapı denetim kuruluşlarının yapı denetim sisteminde yaşanan sorunların çözüm önerisi olarak gördükleri en önemli 3 husus;

1. Yapı denetim kuruluşu ile müteahhit ve mal sahibi arasındaki ticari ilişkinin kesilmesi,
2. Yapı denetim kuruluşlarına kapatma cezası yerine para cezası ve iş alamama cezası verilmesi,
3. 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu’ndaki yetersizliklerin giderilmesidir.

Yapı denetim sisteminde yaşanan sorunların çözümü için, yapı denetim kuruluşu ile müteahhit ve mal sahibi arasındaki ticari ilişkinin kesilmesi, yapı denetim kuruluşlarına kapatma cezası yerine para cezası ve iş alamama cezası verilmesi ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu’ndaki yetersizliklerin giderilmesi gerekmektedir.

11. ANKET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Yapılan anket çalışması yapı denetim sisteminin sağlıklı bir şekilde ilerlemediğini göstermektedir. Elde edilen veriler ışığında gerekli düzenlemeler yapıp, sistemde bulunan bütün taraflar üzerlerine düşen görevleri eksiksiz tam olarak yerine getirdikleri takdirde bu sorunların çözümlenebileceği kanısındayım.

Genel anlamda yapı denetim sisteminde yaşanan sorunlar bilinmektedir. Yapılan anket sorunların nerden kaynaklandığı ve önem sıralarının belirlenmesine imkân sağlamıştır. Bu bağlamda,

Anketin 3. üncü ve 4. üncü sorusunda yapı denetim kuruluşlarının istihdam ettikleri personeller araştırılmıştır. Buna göre yapı denetim kuruluşlarında çalışan personelin birçoğu sadece kayıtlı görülüp gerçekte fiilen çalışmadığı ortaya çıkmıştır. Bu durum denetimin yasa ve yönetmelikler çerçevesinde gerçekleşmediğini ortaya koymaktadır. Denetim kuruluşlarında çalışan personelin istihdam esasları yeniden düzenlenmesi ve kuruluşların sıkı bir denetime tabi tutulması gerekmektedir.

Anketin 5. sorusunda katılımcılar yöneltilen soruda yürürlükteki kanun ve yönetmeliğin yeterli olup olmadığı konusundaki fikirleri sorulmuş ve %100 ünün olumsuz cevap verdiği görülmüştür. Bu da gösteriyor ki Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliği ilgili kurum ve kuruluşların da görüşleri alınarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Anketin 7. sorusunda katılımcılara yapı denetim kuruluşlarının ihmal ettiği hususlar sorulmuş ve proje müelliflerince hazırlanan projelerin kanun ve yönetmeliklere uygun olarak yeterli derecede incelenmediği en fazla ihmal edilen husus olarak belirtilmiştir. Yapı denetim kuruluşlarının yetkileri artırılarak proje inceleme esasları yeniden düzenlenmeli ve Yapı Denetim Komisyonu tarafından yapı denetim şirketlerinin denetlenmesi periyodik olarak yapılmalıdır.

Katılımcılardan anketin 9. sorusunda yapı denetim sisteminde karşılaştıkları sorunları önem sırasına göre sıralamaları istenmiş olup, verilen cevaplardan elde edilen sonuca göre en önemli 3 etken sırası ile; Mal sahibi veya müteahhidin proje dışı imalat istekleri, yapı denetim kuruluşunun ücretini mal sahibi veya müteahhitten tahsil etmesi ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliğinden kaynaklanan sıkıntılar 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 içerisinde toplanıp dağıtılması sağlanmalıdır.

Anketin 11. 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 ehemmiyetini 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.

Katılımcılara anketin 13. sorusunda 4708 sayılı Kanun ve Yönetmeliğinde bulunan ve değiştirilmesi yaşanan sorunların çözümüne katkı sağlayacağını düşündükleri maddelerin hangilerinin olduğu sorulmuş ve önem sırasına göre sıralamaları istenmiştir. Verilen cevaplarda en önemli husus yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatma cezalarının kaldırılması, 2. önemli husus ise yapı tatil tutanağı düzenleme yetkisinin sadece ilgili idarelerde değil yapı denetim kuruluşlarında da bulunması gerektiği ortaya çıkmıştır.

Yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatma cezaları çözümünden öte daha fazla sorun getirmektedir. Çünkü denetim şirketinin herhangi bir yapıdan dolayı kapanması ile yüzlerce yapı herhangi bir sorunu olmamasına rağmen denetimsiz kalmakta ve yapı sahipleri mağdur olmaktadır. Kapatılan yapı denetim kuruluşunun aynı adresinde aynı kişiler tarafından bir başka yapı denetim şirketi kurulup denetim görevini devam ettirmektedirler. Ancak kapatılan denetim kuruluşunun sorumluluğunda bulunan yapılar denetimsiz kalmakta ve ilgili idareler tarafından yeni bir denetim firması ile sözleşme yapana kadar yapı tatil tutanağı ile yapının devamına izin verilmemektedir. Bu durum birçok yapı sahibi mağdur etmektedir. Yapı tatil tutanağı düzenleme yetkisinin yapı denetim kuruluşlarına da verilmesi yapı denetim kuruluşlarının yaptırım gücünü artıracak, ruhsat ve eklerine aykırı imalat yapımını engelleyecektir.

Çalışmanın 14. sorusunda katılımcılara yapı denetim sisteminde yaşanan sorunlara getirilecek çözüm önerileri sorulmuş, alınan cevaplarda yapı denetim kuruluşu ile müteahhit ve mal sahibi arasındaki ticari ilişkinin kesilmesi gerektiği 1. önem sırasında tercih edilmiştir. 2. önem sırasında ise, yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatma cezası yerine para cezası veya iş alamama cezasının verilmesi bulunmaktadır. 3. önem sırasında ise 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'ndaki yetersizliklerin giderilmesi gerektiğini düşünülmektedir.

4708 sayılı Yapı Denetim Yasa'sı yeniden düzenlenerek yapı sahibi ve müteahhit ile yapı denetim kuruluşu arasındaki ticari ilişki kesilmeli, işlerin dağıtımı ilgili idareler dışında bir komisyon tarafından havuz sistemi ile dağıtılması gerekmektedir. Bu sayede yapı denetim kuruluşlarının iş alamama adına verdikleri iskontolar ve teknik tavizler ortadan kalkacaktır. Bütün bunlara ek olarak, benim şahsi kanaatim; ilgili kurum ve kuruluşlar iskanı olmayan yapılara hiçbir alt yapı hizmeti götürmemesi gerekmektedir. Bu uygulama müteahhit ve mal sahiplerinin ruhsat ve eklerine aykırı imalatları için caydırıcı bir etken olacaktır.

12. SONUÇ VE ÖNERİLER

1999 yılında yaşadığımız deprem felaketinden sonra ülke olarak bazı dersler aldık ve yapı denetim sisteminde köklü bir değişikliği gidildi. Getirilen yeni yasa ile yapı denetiminde görev alan tarafları ve işlevlerinde değişime gidilerek, yapı denetim hizmetinin yerine getirilmesi şirket biçiminde örgütlenmiş olan tüzel kişiliğe sahip yapı denetim kuruluşlarına bırakılmıştır.

Yapı denetimin özel şirketler eliyle yapılmasından beklenen olumlu yansımaların tam anlamıyla gerçekleştiği söylenemez. Özellikle rekabet, uygulamaya yapı kalitesini artırmak yerine, denetim bedelinin indirimi ve denetimsizlik olarak yansımıştır. Bu durumun ortaya çıkmasına şaşırılmamalıdır. Çünkü kurulan denetim şirketleri ekonomik amaçla iş yapmaktadırlar. Ekonomik amacın olduğu yerde denetim ücretlerinde yapılan indirim yadsınmamalıdır. Bu sonuç, denetimi bir yük ve bürokratik engel olarak algılayan müteahhit anlayışı ile bütünleştğinde denetimsizlik ortaya çıkmaktadır. Yapı denetim şirketlerinin ortaya çıkmasından en çok çıkarlı olan kesim ilgili idareler olduğu kanısındayım. Çünkü yapılan her hatalı imalattan denetim şirketleri sorumlu tutularak ceza verilmektedir. Denetim şirketi üzerine düşen görevi yerine getirip yapılan hatalı imalatı 3 iş günü içerisinde ilgili idareye bildirmiş olsa bile bu durum değişmemektedir. Aykırı imalatın sahibi olan müteahhide ve mal sahibine cüzi bir para cezası uygulayarak çözüm bulunmaktadır. Ama denetim şirketlerinin yapılan hatalı imalattan dolayı kapatılması söz konusudur. Bu uygulamadan en çok etkilenen kesim hiç suçu olmayan ve kapatma cezası alan denetim şirketinin denetlediği inşaat sahipleri ve denetim şirketinde görev alan ve yapılan imalat ile alakalı olmayan ve bir anda işsiz kalan kişilerdir.

Yasa'da belirtilen aykırı imalatın 3 iş günü içinde bildirilme zorunluluğu belirleyici olmamaktadır. 3 gün içinde müteahhidin bir kat daha çıkma ihtimali bulunmaktadır. Bu sebeple yapı denetim kuruluşunun ruhsat ve eklerine aykırı imalatı 3 iş günü içerisinde ilgili idareye bildirmesi de sonucu değiştirmemektedir. Bu madde yerine yapı denetim kuruluşlarına inşaatı yapı tatil tutanağı düzenleme yetkisi verilmesi halinde daha

caydırıcı bir etki yaratacaktır. Yapılan araştırmada birçok yapı denetim firmasıyla görüşülmüştür. Bu firmalar arasında 4708 sayılı yasanın 2. maddesinden dolayı ceza almış firmalar bulunmaktadır. Bazı yapı denetim kuruluşlarının ceza aldıkları yapıya ait evrakları inceleme imkânımız olmuştur. Kapatma cezası alan firmanın belgelerine bakıldığında aykırı imalatı 3 iş günü içinde dilekçeyle bildirdiğini görülmüş, ancak ilgili idarenin duruma müdahalesi uzun zaman aldığı için imalatı yapan kişi, ilgili idareden yetkililer müdahale edene kadar bütün imalatın tamamlamış olduğu tespit edilmiştir. İlgili bölge mühendisi tarafından tutulan yapı tatil tutanağı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı Denetim Komisyon Başkanlığına gönderilmiştir. Komisyon Başkanlığından gelen müfettişlerin incelemeleri sonucunda yapı denetim kuruluşu yetkililerine yapı denetim kuruluşunun kusurlu olmadığı yönünde bilgi verilmesine rağmen bir hafta sonra Resmi Gazete’de faaliyetlerinin geçici olarak durdurulduğunun ilan edildiğini belirtmişlerdir.

Yapı denetim kuruluşlarının faaliyetlerinin geçici olarak durdurulması veya izin belgelerinin iptal edilmesinin çözüm olmadığını yaşanan uygulamalardan açıkça görülmektedir. Bu durum vatandaşın mağduriyetine sebep olmaktadır. Diğer taraftan faaliyeti durdurulan yapı denetim şirketinin sorumluluğunda olan diğer işler de o andan itibaren denetimsiz kalmaktadır. Yapı sahipleri başka bir yapı denetim şirketi ile sözleşme yapmadan yasa gereği ilgili idare tarafından inşaatın devamına izin verilmemektedir. İlgili idare, yeni bir yapı denetim şirketi ile hizmet sözleşmesi yapmayan inşaatların seviye tespitlerini yaparak yapı tatil tutanağı düzenlemesi gerekmektedir. Bu durumun ilgili idare tarafından bütün yapı sahiplerine yazılı olarak bildirilmesi gerekmektedir. Hal böyle iken zaten yeterli teknik elemana sahip olmayan belediyelerin kısa zamanda bu kadar yoğun işi yapmalarına imkân bulunmamaktadır. Bu yüzden yüzlerce inşaat denetimsiz olarak devam etmektedir. Kalıp ve demir imalatı kontrolü yapılmadan beton dökülmekte, dökülen betondan numune alınmamaktadır. Yani kısacası kaçak yapılaşmaya istemeden de olsa izin verilmiş olmaktadır.

Denetim görevini yasa ve yönetmeliklere uygun olarak yapan yapı denetim şirketlerinin ayakta kalabilme mücadelesi verdiği bir dönemdeyiz. Gerçek yetkin mühendislerden

oluşmuş ve denetimi hakkıyla yapan yapı denetim kuruluşları hizmetlerinin maddi karşılığını almalıdırlar. Müteahhidin, denetimi ucuza yapan değil, hakkıyla yapan denetim şirketini bulma sistemi sağlamalıdır. Müteahhidin yapı denetim sistemini ‘ceza’ olarak nitelemesindeki nedeni bulmak zorundayız. Müteahhidin yapı denetim şirketiyle pazarlık yapma ihtiyacı nereden kaynaklanmaktadır? Hata nerededir? Bu sorular yasa ve yönetmeliklerin yeniden düzenlenmesi ile cevap bulacaktır.

Nitelikli plan ve yapı denetimi, bu hizmetleri sağlayan meslek adamlarının niteliklerinden bağımsız düşünülemez. Yaygın ve önemli sorun, iyi yetişmemiş mühendislerle çalışan, değer ölçüleri tartışmalı yapımcıların, sağlıklı bir yapı denetimi olmadan ürettikleri yapılarda ortaya çıkmaktadır. Yetkin mühendis’, ‘yetkin mimar’ gibi adlandırılan yetkin meslek adamı kavramı yapı denetimiyle bütünleşik olarak mutlaka hayata geçirilmelidir. Bu amaçla oluşturulacak sistem, çoğunluğu mutlu edecek kolaycı bir yaklaşıma değil, gerçekçi değerlendirmelere dayalı olmalı, verilen süreli yetkiler belirli aralıklarla değerlendirilmeli, başarıya bağlı olarak yenilenmelidir.

Yapı denetimi, yapı güvenliği temelinde kendi içinde yenilenebilen, bilimsel mesleki gelişmesini, eğitimini yapabilen bir çerçevede yeniden kurgulanmalıdır. Yapı denetimi bugün tam anlamıyla amacından sapmış bulunmaktadır. Tümüyle imzacılığa dönmüştür. Haksız rekabet yapı denetim olgusunu içten çürütmüştür. Hizmet bedeli denetiminin olmadığı yüzde altmıştan fazla indirimin yapıldığı bir ortamda yapı denetim hizmetinin verildiğini söylemek mümkün değildir.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na bağlı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü’nün yaptığı denetimler bir çok yapı denetim kuruluşunun denetledikleri yapıların yerlerini dahi bilmedikleri ortaya çıkmıştır. Bu durum yapıların sadece kâğıt üzerinde denetlendiğinin bir kanıtıdır.

Yapı sahibi veya müteahhit ile yapı denetim kuruluşu arasındaki ticari ilişkiden dolayı yapı denetim kuruluşunun yapı sahibi veya müteahhit üzerinde yaptırım gücünün oluşması beklenemez. Çünkü yukarıda da bahsedildiği üzere denetim şirketleri ekonomik çıkar amaçlı şirketlerdir. İlgili idarelerin bütün denetim şirketlerine eşit

davranmamaları nedeniyle bir çok şirket haksız rekabete uğramaktadır. Ruhsat ve eklerine aykırı yapılan imalatlar bazı ilgili idareler tarafından bazı yapı denetim kuruluşlarının denetledikleri inşaat olduğundan dolayı görmemezlikten gelinerek haksız rekabet ortamının oluşmasına neden olmaktadır. Böyle bir durumda tercih edilen yapı denetim kuruluşu vizelerini ilgili idareden en hızlı alan yapı denetim kuruluşu oluyor fakat bu hız tercih edilen yapı denetim kuruluşunun işini iyi takip etmesinden değil ilgili idarenin o yapı denetim kuruluşuna ayrıcalıklı davranmasından kaynaklanmaktadır.

Denetim sektöründe yaşadığımız diğer üzücü olay ise denetçi olarak bakanlıktan belge almış mesleğinde en az 12 yıl fiilen çalışmış mühendislerin bazılarının yaptıkları meslek ahlakına uygun olmayan çalışma şekilleridir. Yapılan araştırmalar birçok denetçinin kâğıt üzerinde denetlediği yapıdan hiç haberinin bile olmadığını göstermiştir. Sadece maaşını almaya gelen denetçilerin olduğu bir sistem ne kadar sağlıklı çalışabilir ki? Tutanaklara atılan imzalar kendilerine ait olmadığı halde bundan hiç rahatsızlık duymadan maaşlarını alarak mesleki kurallara uygun olarak çalıştıklarını düşünen mühendis ve mimarlarımızın eseri olarak görüyorum bu sistemin halini. Denetçi belgesi almış olmasına rağmen mesleki yeterliliği olmayan kişiler denetim sektörüne zarar vermektedirler. Denetçi belgeleri, mesleki yetkinliği olan mühendis ve mimarlara, meslek odaları ve Bakanlık tarafından ortak olarak verilmelidir. Meslek içi eğitim kursları zorunlu hale getirilmeli ve meslek odaları tarafından düzenlenerek, katılanların sınava girmeleri zorunlu hale getirilmelidir. Ayrıca denetçilere yaş sınırlaması getirilmeli ve periyodik olarak sağlık raporu istenmesi gerekmektedir.

İlgili idarelerde çalışan personelin sayı olarak yetersiz olması yapı denetim firmalarının işlerini zamanında yapmalarına engel olmaktadır. Vatandaşın yapmış olduğu şikayet, çatı imalatı gibi hususların ilgili idare personelinin yeterince meşgul etmesinden dolayı denetimli yapıların vize işlemlerinde aksamalar yaşanmaktadır. 4708 sayılı Yapı Denetim Yasası'nın 2.maddenin (g) fıkrasında belirtilen "Ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmek" hükmünü yapı denetim kuruluşları gerçekleştirmiş olmasına rağmen, ilgili idare bu bildirim

zamanında müdahale edemediğinden dolayı ruhsat ve eklerine aykırı imalat önlenememektedir. İlgili idarelerde işlemleri yapmakta geciktikleri için yapılan aykırı imalata yapı tatil tutanağı düzenleyerek yapı denetim şirketinin kapanmasına neden olmaktadır. Bu nedenle yapı denetim şirketleri de aykırılığı bildirmek yerine sorunu kendileri çözmek yoluna gitmektedirler. Bunun sonucunda bu yapılar problemli dosya olarak şirkete kayıtlı kalmaktadır.

Yapı denetim kuruluşlarının denetlenmesi için Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı tarafından görevlendirilen müfettişlerin meslekten olmayışı inşaatlardaki yada evrak bazında ki eksiklerin izahında zorluklar çekilmesine neden olmaktadır.

Karşılaşılan diğer bir zorluk ise kentlerdeki nüfus artışına paralel olarak siyasi yatırımların, siyasi kaygıların denetimin politikasının aksatılmasına neden olmasıdır. Siyasilerin getirdikleri imar afları, kaçak yapılaşmaya izin verilmesi gibi nedenlerden dolayı yapı denetim hizmeti toplum tarafından tam olarak benimsenememiştir. Yapılan araştırmalar, çıkarılan bu kadar kanun ve yönetmeliğe rağmen bazı belediyelerin hala kaçak yapıların yapılmasına izin verdiğini göstermiştir. Toplumumuzdaki baskın düşünce siyasi gücün her zaman kanun ve yönetmeliklerden üstün olduğu yönündedir. Uygulamada yaşanan en büyük sorunlardan birisi, yapı sahibinin inşaatla yapacağı projeye aykırı imalatı siyasi çevresini kullanarak ilgili idareye kabul ettirerek herhangi bir yaptırıma uğramayacağını düşünmesidir. Hal böyle olunca yapı denetim kuruluşları herhangi bir yaptırım gücü olmaması yüzünden durumu sadece ilgili idareye bildirmekle yetinmektedirler.

Yapı denetiminde nasıl bir işleyiş öngörülürse öngörülün denetim sisteminin sağlığı insan faktörüne dayanmaktadır. Ülkemiz açısından sorunun çoğu kere sistemle değil, sistemin temel unsuru olan insan faktörü veya toplum değerleri ile ilgili bir sorun olduğu akla gelmektedir. Denetim sistemimizde aksaklıklar bulunmaktadır. Bu aksaklıkların giderilmesini sağlayacak olanlarda bu sistemin içinde görev alan kişilerdir. Bunun gereği olarak, Yapı Denetim Yasası kapsamında, tarafların çıkar çelişkileri içerisinde

birbirlerini denetleme sistemi mutlaka oluşturulmalıdır. Ayrıca yapım sürecine katılan bütün tarafların süreci benzer kavramlarla izleyebilmeleri ve yapım sürecinde teknik standartların herkes için aynı anlamı taşıyabilmesi için eğitimin verilmesi gerekmektedir.

Bu konu üzerinde çalışma yapacak araştırmacı özellikle ilgili idareler ve yapı denetim kuruluşlarının görüşlerine yer vermeli ancak yapı denetim kuruluşlarından veri talebinde bulunurken dikkatli olmalıdır. Örnek ve katılımcı sayısı artırılarak daha geniş perspektifte araştırma yapılmalıdır.

KAYNAKLAR

- [1] **Yılmaz, H.**, 2007. Yapı Denetimi ve Yapı Denetim Kuruluşları, Yetkin Yayınları
Ankara
- [2] **Karaesmen, E.**, 1989. Yapıda Denetim Sorumluluk ve Sigorta, İntes Yayınları
Ankara.
- [3] **Özmen, B.**, 2002. İstanbul İli İçin Deprem Senaryosu, *Türkiye Mühendislik Haberleri*, 417, 24-25.
- [4] **Bayraktar, S.**, 2001. Yapı denetimin Dünyadaki Uygulamaları ve Türkiye’deki
Gelişim Süreci, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Ens., İstanbul.
- [5] **Ergünay, O.**, 2000. Türkiye’de Yapı Denetim Sisteminin Gelişimi, *Türkiye
Mühendislik Haberleri*, 410, 15-17.
- [6] **Boyacı, N.**, 1998. Türk Yapı Sektöründe Denetim, *Türkiye Mühendislik Haberleri*,
396.
- [7] **D.P.T.**, 2001. Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT Yayını, Ankara.
- [8] **T.C Başbakanlık**, Nihai Raporu, s. 78.
- [9] **Alper, A.**, 1998. Bina Yapımında Denetim ve Sigortanın Sorumluluk Araçları
Olarak Kullanılması, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü,
İstanbul.
- [10] **Adanır, A.**, 1993. Bina Üretiminde Denetim ve Sorumluluk, Yüksek Lisans Tezi,
İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [11] **Gülkan, P.**, 2001. 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki KHK nin İptali ve
Ardından Gelen 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Hakkında Bir
Deneme, *Türkiye Mühendislik Haberleri*, 412
- [12] **Bamforth, S.**, 1999. Yapıda Kalite, Teknik Müşavirlik Hizmetleri ve Yeni Yasa
Tasarıları Paneli, Ankara.
- [13] **Ustaömer, H.** 1999. Yapıda Kalite, Teknik Müşavirlik Hizmetleri ve Yeni Yasa
Tasarıları Paneli, Ankara.
- [13] **Ustaömer, H.** 2000. Yapı Denetimi, *Türkiye Mühendislik Haberleri*, 410, 12-14.
- [14] **Yüzgeç, T.**, 2006. Yapı Denetim Yasası Değiştirilmelidir, *Birgün*, 4 Aralık.
- [15] **Bayülke, N.**, 2004. Deprem Şurası, *Türkiye Mühendislik Haberleri*, 433, 52-54.

- [16] **Serdar, İ.**, 2004. Deprem İle Birlikte Yaşamak, *Türkiye Mühendislik Haberleri*, 433, 59-62.
- [17] **Gökçe, C.**, 2004. Deprem Zararlarını Azaltacak Yasal ve Yönetmelik Değişiklikleri Yapılmalıdır, *Türkiye Mühendislik Haberleri*, 433, 31-33.
- [18] **Kubilay, S.**, 2007. Yapı Denetim Şirketleri, İMO İstanbul Bülteni, 88, 26-27.
- [19] **Gökçe, C.**, 2006. 4708 Sayılı Yapı Denetim yasası Mutlaka Değiştirilmelidir, İMO İstanbul Bülteni, 87, 8-9.
- [20] **Gökçe, C.**, 2006. Yapı Denetimi Nedir Ne Değildir?, İMO İstanbul Bülteni, 86, 8, 9.
- [21] **Erbakan, S.**, 2004. Yapı Denetim Uygulamasında 4. Yıl Paneli, İzmir.
- [22] **Kazançoğlu A.**, 2004. Yapı Denetim Uygulamasında 4. Yıl Paneli, İzmir.
- [23] **Şahin, H.**, 2004. Yapı Denetim Uygulamasında 4. Yıl Paneli, İzmir.
- [24] **Ustaömer, H.**, 2000. Yapı Denetimi, 3. yapı Denetim Sempozyumu, İzmir.
- [25] **Yapı Denetim**, Ankara Üniversitesi Mühendislik Fak. Ders Notları, 2007.
- [26] **Baykan, U.**, 2007 Kişisel Görüşme.
- [27] **Özer, T.**, 2007 Kişisel Görüşme.
- [28] **Doğan, B.**, 2007 Kişisel Görüşme.
- [29] **Demirkan, M.**, 2008 Kişisel Görüşme.
- [30] **Haköz, S.**, 2008 Kişisel Görüşme.
- [31] <http://ydk.yigm.gov.tr>.
- [32] <http://imo.org.tr>.
- [33] <http://ydk.bayindirlik.gov.tr>.
- [34] <http://ydk.tmmob.org.tr>.
- [35] <http://rega.basbakanlik.gov.tr/>
- [36] **Ülgen, İ.**, 2007, Yapı Denetimi Uygulamaları, Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Yapı Denetim Paneli, 6 Mart 2007, İstanbul.

EKLER

EK-A

ANKET

ANKET

1. Firma ismi (isteğe bağlı)

.....
.....

2. Firmadaki göreviniz nedir?

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

3. Firmada aktif çalışan personel sayısı

	1-2	3-5	6-8	9+
Üst yönetim kademesi	☐	☐	☐	☐
Denetçi Mimar- Mühendis	☐	☐	☐	☐
Yardımcı Kontrol Elemanı	☐	☐	☐	☐
Tekniker	☐	☐	☐	☐
İdari-Mali eleman	☐	☐	☐	☐
Hizmetli	☐	☐	☐	☐

4. Firmada kayıtlı personel sayısı

	1-2	3-5	6-8	9+
Denetçi Mimar- Mühendis	☐	☐	☐	☐
Kontrol Elemanı	☐	☐	☐	☐
Yardımcı Kontrol Elemanı	☐	☐	☐	☐

5. Yürürlükte bulunan yapı denetim kanun ve yönetmeliklerinin yeterli olduğuna ve 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) İnşaat denetiminin şantiyelerde tam olarak yapılmaması,
- () b) Projelerin kanun ve yönetmeliklere uygun olarak yeterli derecede incelenmemesi,
- () c) Aktif çalışan personelin yetersizliği,
- () d) Bir çok denetçi ve kontrol elemanlarının sadece diplomalarının ve imzalarının kullanılması,
- () e) Denetim için yeterli imkanların sağlanmaması,
- () f) Personel ücretlerinin yetersizliği,
- () g) Arşivlerin tam olarak yapılamaması,
- () h) Organizasyon yetersizliği,
- () i) Evrak ve tutanakların ilgili birimlere zamanında verilmemesi,
- () j)
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) 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliğinden kaynaklanan sıkıntılar,

- () b) İlgili idarelerden kaynaklanan sıkıntılar,
- () c) Denetçi mimar mühendis ve kontrol elemanlarında kaynaklanan sıkıntılar,
- () d) Hizmet bedellerinin yetersizliğinden kaynaklanan sıkıntılar,
- () e) Rekabet nedeniyle yapılan iskontolardan kaynaklanan sıkıntılar
- () f) Yapı denetim kuruluşunun ücretini mal sahibi veya müteahhitten tahsil etmesinden kaynaklanan sıkıntılar,
- () g) Mal sahibi veya müteahhidin proje dışı imalat isteklerinden kaynaklanan sıkıntılar,
- () h) İnşaatlarda deneyimsiz ve bilinçsiz elemanların çalışmasından kaynaklanan sıkıntılar,
- () i) Yapı denetim kuruluşlarını denetleyen bakanlık personellerinin yetersizliğinden kaynaklanan sıkıntılar,
- () j) İlgili idareden onaylanmış proje ve ekleri olan evrakların parsel ölçüleriyle uyuşmamamsından kaynaklanan sıkıntılar,
- () k)
Diğer.....

10. 05.02.2008 tarihli yeni yapı denetim yönetmeliğinin yaşanan sorunların çözümüne katkı sağladığına katılıyormusunuz?

☐Kuvvetle katılıyorum ☐Katılıyorum ☐Fikrim yok ☐Katılmıyorum ☐Kuvvetle katılmıyorum

11. 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.....

12. 4708 sayılı Yapı Denetim Kanununun ve yönetmeliğinin yapı denetim uygulamasında ihtiyaçlara cevap verdiğine katılıyor musunuz?

☐ Evet ☐ Hayır

13. Cevabınız hayır ise 4708 sayılı kanun ve yönetmeliğinde bulunan aşağıdaki maddelerden hangilerinin değiştirilmesi gerektiğini inanıyorsunuz önerilerini önem sırasına göre (1,2,3) sıralar mısınız?

- () a) Yapılan hatalı imalatı ve eleman değişikliklerinin 3 iş günü içerisinde ilgili idarelere bildirilmesi,
- () b) Yapı denetim kuruluşlarına verilen kapatma cezaları,
- () c) Denetçi mimar, mühendis ve kontrol elemanlarının istihdam esasları ve denetleme inşaat alanları ,
- () d) Şantiye şefliğinin koşulları,
- () e) Yapı tatil tutanağının düzenleme yetkisinin ilgili idarelerde bulunması .
- () f) Proje ve eklerine aykırı imalatları yapı denetim kuruluşu ilgili idareye bildirmekle yükümlü olması,
- () g) Hizmet bedellerinin müteahhit veya mal sahibinden tahsil edilmesi,
- () h) Yapı sahibinin yapı denetim kuruluşunu kendilerinin seçmesi,
- () i)
Diğer.....

14. Aşağıda sıralanan Yapı Denetim uygulamalarından kaynaklanan sorunlara çözüm

önerilerini önem sırasına göre (1,2,3) sıralar mısınız?

- () a) Haksız rekabeti önlemek için havuz sisteminin getirilmesi,,
- () b) 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'ndaki yetersizliklerin giderilmesi,
- () c) Yapı denetim kuruluşların a kapatma cezası yerine para cezası ve iş alamama cezası verilmesi,

- () c) Yapı denetim kuruluşu ile müteahhit ve mal sahibi arasındaki ticari ilişkinin kesilmesi,
- () d) İlgili belediyelerdeki teknik elemanların yeterli düzey ve kapasiteye sahip olması,
- () e) Yapı denetim kuruluşlarının yetkilerinin artırılması.
- () f) Sigorta güvence sistemi getirilmeli,
- () g)
Diğer.....

EK-B

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

A YAPI YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
AKASYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
AKS YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ALP 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.
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.
FEZA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
GELİŞİM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ
GELİBOLU 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.
İMAR YAPI YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
İPEK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
KARİYER YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
KENT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
KURAL YAPI DENETİM LTDİ.ŞTİ.
LİDER YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
MARMARA TEKNİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
MEGA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
MERKEZ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
NORM YAPI DENETİM A.Ş.
ÖLÇÜ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ON MARMARA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
PARK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
PİRAMİT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
REEL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
TUNA 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.
ULUS YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
UMUT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
UYUMLU YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
VATAN YAPI 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-C

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

A YAPI YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
AKASYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ALP YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
BERK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
BAYINDIR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ
BÜYÜKŞEHİR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ÇINAR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ÇAYKARA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
DOĞUŞ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
FEZA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
GELİBOLU YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
İDEAL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
İPEK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
İMAR YAPI YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
KARİYER YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
MARMARA TEKNİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ON MARMARA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
TEK DENGİ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
TUNA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
PARK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
REEL YAPI DENETİM LDT.ŞTİ.

EK-D

4708 SAYILI YAPI DENETİM HAKKINDA KANUN

YAPI DENETİM HAKKINDA KANUN

Kanun No: 4708

Kabul Tarihi : 29.6.2001

Amaç, kapsam ve tanımlar

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

Bu Kanun; 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27 nci maddesinde belirtilen ruhsata tâbi olmayan yapılar 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, İfade eder.

Yapı denetim kuruluşları ve görevleri

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

Yapı denetim kuruluşlarının nama yazılı ödenmiş sermayelerinin tamamının, mimar veya mühendislere ait olması 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.

Sorumluluklar ve yapılamayacak işler

MADDE 3. — 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 önlemi alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskınından doğan hasarlardan sorumlu değildir.

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

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

Yapı denetim komisyonu ve görevleri

MADDE 4. — 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.

Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri

MADDE 5. — 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.

Yapı denetim kuruluşu ile mimar ve mühendislerinin yapı ile ilişkisinin kesilmesi

MADDE 6. — Yapı denetim kuruluşunun görevden ayrılması veya mimar ve/veya mühendislerinden birinin, herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde yapı denetim kuruluşu durumu; gerekçeleri ile birlikte en geç üç iş günü içinde yazılı olarak Bakanlıkça 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.

Sicillerin tutulması ve yapılara sertifika verilmesi

MADDE 7. —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.

Denetim faaliyetinin durdurulması ve izin belgesinin iptali

MADDE 8. — Yapı denetim kuruluşlarından, bu Kanunda öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmedikleri 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, yapım faaliyetine devam edilebilmesi için yapı sahibince başka bir yapı denetim kuruluşunun görevlendirilmesi zorunludur.

Ceza hükümleri

MADDE 9. — 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 faslındaki 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 hükmolunacak 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.

Bakanlığın denetim yetkisi

MADDE 10. — Bakanlık, bu Kanunun uygulanmasında yapı denetim kuruluşlarının işlem ve faaliyetlerini denetleme yetkisine sahiptir.

Kanunun uygulanacağı iller

MADDE 11. — 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.

Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Diğer hükümler ve yönetmelikler

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

Bu Kanun gereğince düzenlenmesi öngörülen yönetmelikler, Kanunun yayımı tarihinden itibaren kırk beş gün içerisinde Bakanlıkça çıkarılır.

Yürürlükten kaldırılan ve değiştirilen hükümler

MADDE 13. — a) 3.2.2000 tarihli ve 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname yürürlükten kaldırılmıştır.

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

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

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

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

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

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

Yürürlük

EK-E
YAPI DENETİMİ UYGULAMA USUL VE ESASLARI YÖNETMELİĞİ

YAPI DENETİMİ UYGULAMA USUL VE ESASLARI YÖNETMELİĞİ

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı

Resmi Gazete Tarihi: 12/08/2001

Resmi Gazete Sayısı: 24491

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak

Amaç

Madde 1 - 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

Madde 2 - 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.

Hukuki Dayanak

Madde 3 - Bu Yönetmelik 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun gereğince hazırlanmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

Yapı Denetim Kuruluşları ve Laboratuvarların Çalışma Usul ve Esasları

Yapı Denetim Kuruluşları

Madde 4 - Yapı denetim kuruluşlarının ortakları; mimar, inşaat mühendisi, makina mühendisi ve elektrik mühendislerinden oluşur.

Yapı denetim kuruluşlarının denetleyebilecekleri toplam yapı inşaat alanı 720.000 m²'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. Şubede istihdam edilecek yapı denetçisi inşaat mühendislerine ait Örnek-1'e uygun taahhütnamenin, denetçi belgesinin, nüfus cüzdanı örneğinin, ikametgah ilmuhaberinin, noter tasdikli imza beyanının ve yardımcı kontrol elemanı mühendisler için Örnek 2'ye uygun taahhütnamenin, diploma suretinin ve ikametgah ilmuhaberinin Yapı Denetim Komisyonuna verilmesi gerekmektedir.

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

Yapı Denetim Kuruluşlarına İzin Belgesi Verilmesi

Madde 5 - 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 mühendisler için olduğuna ve yalnızca yapı denetimini faaliyet konusu olarak seçtiğini gösteren ticaret sicil gazetesini,
- b) Ticaret veya sanayi odasına kayıt belgesi,
- c) Şirket ortaklarının noter tasdikli imza sirküleri,
- d) Şirket ortaklarının Örnek-3'e uygun taahhütnameleri,
- e) Kuruluşta asgari;
 - Bir denetçi mimarın,
 - Bir proje denetçisi inşaat mühendisinin,
 - Üç yapı denetçisi inşaat mühendisinin,
 - İki denetçi makina mühendisinin,

- Bir denetçi elektrik mühendisinin, denetim sorumluluğu üstleneceğine dair Örnek-4'e uygun taahhütnameleri, denetçi belgeleri, noter tasdikli imza beyanları, nüfus cüzdanı örnekleri ve ikametgah ilmuhaberleri.

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.

Yapı Denetim Kuruluşlarının Çalışma Usul ve Esasları

Madde 6 - Yapı denetim kuruluşları, 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 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 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 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 Örnek-5'e uygun 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 Örnek-6'ya uygun 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.

Teknik Personelin Denetim Yetkisi ve Yapı Denetim Kuruluşlarındaki İstihdam Esasları

Madde 7 - 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 makina 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
- Makina 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 Örnek-2'ye uygun taahhütnameyi, diploma suretini, ikametgah ilmuhaberini 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.

Laboratuvarların Çalışma Usul ve Esasları

Madde 8 - 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. İzin belgesi almak için gerekli şartlar, Bakanlıkça hazırlanan bu Yönetmelik eki Laboratuvar İzni Onay Talimatı (Ek-1) ile Laboratuvar İzin Belgesi Teknik Şartnamesi (Ek-2)'de belirtilmiştir. 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.

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

Madde 9 - 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, Örnek-7'ye uygun 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 Savcılığından 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",
- Makina ve Elektrik mühendisleri için "Proje ve Yapı Denetçisi",
- Laboratuvar 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.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yapı Denetim Komisyonunun Çalışma Usul ve Esasları

Yapı Denetim Komisyonu

Madde 10 - 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.

Yapı Denetim Komisyonunun Çalışma Usul ve Esasları

Madde 11 - 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.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmeleri ve Hizmet Bedellerinin Ödenmesi Esasları

Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi

Madde 12 - 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamına giren yapıların sahipleri, yapı ruhsatı almadan önce bir yapı denetim kuruluşu ile Örnek-8'de belirtilen 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 Örnek-9'a uygun 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 inşaaata 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 kuruluğu ile yeniden sözleşme yaparak işe devam edebileceği gibi, başka bir yapı denetim kuruluğu ile de sözleşme yaparak işe devam edebilir.

Yapı Denetimi Hesabının Tutulması

Madde 13 - 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.

Hizmet Bedellerinin Tesbiti ve Tahsili

Madde 14 - 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.

Hizmet Bedellerinin Ödenmesi

Madde 15 - Yapı denetim kuruluşu, madde 14 de belirtilen her yapı bölümü veya kısmi yapı bölümü için bu bölümlerin tamamlanmasını müteakip, Örnek-11'e uygun 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 Örnek-12'ye uygun 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 hakedişten mahsup edilir ve alınan teminat idaresince iade edilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Sicillerin Tutulması ve Yapılara Sertifika Verilmesi

Sicillerin Tutulması

Madde 16 - Yapı denetim kuruluşlarının denetçi mimar ve mühendislerinin sicil raporları; her yıl sonunda yapı ruhsatını veren ilgili idare tarafından, Örnek-13'e göre düzenlenerek 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 Örnek-14'e göre düzenlenerek 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 Kanunun 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.

Yapılara Sertifika Verilmesi

Madde 17 - İlgili idarelerce, yapı kullanma izninin verilmesini müteakip, Örnek-15'e uygun olarak 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.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Geçici Madde 1 - 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önce Bakanlıkça verilen laboratuvar izin belgeleri, bu Kanun'un yürürlüğe

girdiği tarihten itibaren üç ay süreyle geçerlidir. Bu süre içerisinde bu Kanun hükümlerine uygun olarak yenilenmeyen izin belgeleri geçersiz sayılır.

Geçici Madde 2 - 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında, yapı denetimine yönelik olarak hizmet verecek TSE Yeterlik Belgeli laboratuvarlar, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay süre içerisinde Bakanlıktan izin belgesi almak zorundadır.

Geçici Madde 3 - 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesinden önce ilgili idaresine resmi olarak mimari projeleri verilmiş, ancak inceleme ve onayı tamamlanamamış olan yapılara ait ruhsat işlemleri, 28/8/2001 tarihine kadar ilgili mevzuatına göre sonuçlandırılır. Bu tarihe kadar yapı ruhsatı verilmemiş yapılara ait işlemler 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine göre yürütülür.

Yürürlük

Madde 18 - Bu Yönetmelik 13/8/2001 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 19 - Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür

EK-F

YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı

Resmi Gazete Tarihi: 05.02.2008

Resmi Gazete Sayısı: 26778

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre faaliyet gösteren Yapı Denetim Komisyonunun, yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların kuruluş ve çalışmaları; yapı denetim kuruluşlarında ve laboratuvarlarda görev alacak denetçi mimar ve mühendisler ile diğer görevlilerde aranacak nitelikler; ilgili idare, proje müellifi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu ortaklarının görev ve sorumlulukları; yapı denetimi hizmet sözleşmesinin düzenlenmesi ve hizmet bedellerinin ödenmesi; yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların denetçi ve kontrol elemanı mimar ve mühendislerinin sicil raporlarının tutulması, yapılara sertifika verilmesi ve Kanunun uygulanması ile ilgili usul ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 2'nci, 4'üncü, 5'inci, 7'nci ve 12'nci maddeleri ile 13/12/1983 tarihli ve 180 sayılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 30/A maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: Bayındırlık ve İskân Bakanlığını,
- b) Denetçi mimar ve mühendis: İlgili mühendis ve mimar meslek odalarına üyeliği devam eden ve Bakanlıkça denetçi belgesi verilmiş mühendis ve mimarları,

c) 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,

ç) İlgili meslek odaları: 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununa göre kurulmuş olan mühendis veya mimar odalarını,

d) İş bitirme tutanağı: İnşaatın kısmen veya tamamen fen ve sanat kurallarına, ruhsata ve eklerine, ilgili standartlara, teknik şartnamelere ve diğer mevzuata uygun olarak tamamlandığını göstermek üzere yapı denetim kuruluşu tarafından tanzim ve ilgili idaresi tarafından tasdik edilen tutanağı,

e) İşyeri teslim tutanağı: İnşaatın fiilen başladığını belgelemek üzere, yapı ruhsatının alınmasını takiben yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu, yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi tarafından imza altına alınıp ilgili idareye sunulan tutanağı,

f) Kanun: 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu,

g) Komisyon: Kanunun 4'üncü maddesinde belirtilen Yapı Denetim Komisyonunu,

ğ) Kontrol elemanı: Yapım işinin denetlenmesi hizmetlerini bizzat yapıda ve şantiye sahasında, denetçi mimar ve mühendislerin sevk ve idaresi altında, gerektiğinde onlara danışarak yapmak ile görevli olan mimar ve mühendisleri,

h) 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,

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

i) Şantiye şefi: Konusuna ve niteliğine göre yapım işlerini yapı müteahhidi adına yöneterek uygulayan, mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip teknik personeli,

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

k) Yapı: Karada ve suda, daimî veya geçici, yeraltı ve yerüstü inşaatları ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve hareketli tesisleri,

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

m) Yapı denetleme defteri: Yapı denetim kuruluşunca, şantiyede yapılan denetim sonuçları işlenen ve şantiye şefince şantiyede muhafaza edilen defteri,

n) 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,

o) 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,

ö) Yapı müteahhidi: Yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticari amaçla veya kendisi için şahsi finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişiyi,

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

r) 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 işleri ve bina dışında kalan yapılarda ise yapının keşif bedelini,

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

ş) Yardımcı kontrol elemanı: Denetçi mimar ve mühendislerin sevk ve idaresi altında ve kontrol elemanları ile birlikte yapı denetimi faaliyetlerine katılan teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker ve teknisyenleri

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Görev ve Sorumluluklar

İlgili idarenin görev ve sorumlulukları

MADDE 4 – (1) İlgili idare, Kanun ve ilgili mevzuat ile belirlenen görevlerini mevzuatta gösterilen süreler içinde tam ve zamanında yerine getirmek zorundadır.

(2) Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni belgesini düzenleyen ilgili idare görevlileri, görevlerinin gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan her türlü yapı kusurundan ve böylece meydana gelen zararlardan dolayı, tabi oldukları mevzuat çerçevesinde sorumludurlar.

(3) Yapı ruhsatı müracaatına esas olan ve ilgili yapı denetim kuruluşunun uygun görüş verdiği belgeler incelenerek, eksiklik veya yanlışlık bulunmuyor ise yapı ruhsatı düzenlenir.

(4) Yapı ruhsatının "vizeler" bölümüne yapı denetim kuruluşunun denetçilerinin imzaları alındıktan sonra ilgili bölüm idarece onaylanır, bunun dışında, ilgili idarece hiçbir şekilde "vize" veya vize anlamına gelecek bir uygulamada bulunulamaz.

(5) Yapıda tespit edilen eksiklikler veya o yapıdan sorumlu bulunan denetçi mimar ve mühendis, kontrol veya yardımcı kontrol elemanlarının görevinden ayrılması gibi nedenlerle, yapı denetim kuruluşunun talebi üzerine ilgili idarece inşaat durdurulur. Faaliyeti durdurulmuş inşaatla eksikliklerin giderilmesi durumunda, inşaatın devamına izin verilir.

(6) İnşaatın tamamlanmasını müteakiben tanzim edilen iş bitirme tutanağı ilgili idarece incelenerek, on beş iş günü içinde onaylanır veya var ise eksikliklerinin neler olduğu belirtilerek, giderilmesinin gerektiği yazılı olarak bildirilir.

Yapı denetim kuruluşunun görev ve sorumlulukları

MADDE 5 – (1) Yapı denetim kuruluşu, Kanunun 2'nci maddesinde belirtilen görevleri, Kanun ile belirlenmiş süreler içinde, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara, yürürlükteki mevzuata ve mesleki ahlak kurallarına uygun ve tam olarak yerine getirmek zorundadır.

(2) Yapı denetim kuruluşu proje denetimi safhasında;

a) Yapının inşa edileceği parseli ilgilendiren imar durumu belgesi, aplikasyon krokisi, tapu kaydı örneği, zemin etüdü raporu ile gerekli diğer belgelerin mevzuata uygun olup olmadığını kontrol ederek kopyalarını dosyasında muhafaza eder.

b) Proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler aracılığıyla, proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin ve hesaplarının, mühendislik ve

mimarlık proje düzenleme esasları, imar planı, ilgili idarenin imar yönetmelikleri ile yürürlükte bulunan diğer yönetmelik, genelge, şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol eder, proje müelliflerinin sicil durum belgesinin olup olmadığını denetler ve sicil durum belgesi olmayan müellifin durumunu ilgili meslek odasına bildirir.

c) Zemin ve temel etüdü raporunun hazırlanmasına ilişkin esaslara uygun olarak bir zemin etüdü raporunun olup olmadığını tespit ederek onaylar. Raporun uygunluğunu onaylamak için, bünyesinde konu ile ilgili yeterli teknik eleman bulunmadığı hâllerde hizmet satın alabilir.

ç) Ek-3'te gösterilen form-1'e uygun proje kontrol formunu esas alarak incelediği projelerde tespit edilen hata, eksiklik ve yetersizliklerin giderilmesini sağlar.

d) İncelenen projeler, uygun görülmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşu adına ilgili denetçi mimar ve denetçi mühendisler tarafından imzalanır ve kuruluş tarafından tasdik edilir.

(3) Yapı denetim kuruluşu yapı ruhsatı alınması safhasında;

a) Denetimini üstleneceği yapı ile alâkalı bilgileri ek-4'te gösterilen form-2'ye uygun şekilde düzenleyip Bakanlığa bildirir.

b) Yapı denetimi izin belgesinin noterlikçe tasdikli sureti ile Bakanlıkça onaylanmış yapıya ilişkin bilgi formunun aslını, yapının denetimini üstlendiği konusunda ek-5'te gösterilen form-3'e uygun taahhütnameyi, yapı denetim kuruluşunun yapı sahibi ile imzaladığı ek-6'da gösterilen form-4'e uygun sözleşmeyi ve projelerdeki eksikliklerin giderildiğini gösterir proje kontrol formunu ilgili idareye verir.

c) Projelerin ilgili idarece onaylanmasından sonra, yapı ruhsatının yapı denetim kuruluşu ile ilgili bölümünün, kuruluşu temsilen, ortakları veya kuruluşça yetkili kılınmış inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi veya mimar olan personeli tarafından imzalanmasını sağlar.

(4) Yapı denetim kuruluşu yapım safhasında;

a) Ek-7'de gösterilen form-5'e uygun işyeri teslim tutanağını, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte imzalayarak üç iş günü içerisinde ilgili idarenin onayına sunar.

b) Bünyesinde konu ile ilgili teknik eleman bulunmayan hâllerde, hizmet satın almak suretiyle teknik eleman görevlendirerek, arsanın köşe noktalarının ilgili idare

nezaretinde tespit ettirilmesini ve yapının, vaziyet planına uygun biçimde arsaya applike edilmesini sağlar.

c) Denetimini üstlendiği işin projesine göre gerekli olan yapım tekniklerini göz önüne alarak, işin gerektirdiği malzeme ve bu malzeme ile ilgili imalatın, Bakanlıkça izin belgesi verilen özel veya kamu kuruluşlarına ait laboratuvarlarda muayene ve deneylerini yaptırarak, sonuçların standart ve şartnamelere uygun olup olmadığını kontrol eder.

ç) Beton kalıbı, demir teçhizatı ve gerekli diğer tesisatı kontrol ederek ek-8’de gösterilen form-6’ya uygun tutanak tanzim edilmeden beton dökümüne izin vermez. Beton, uygulama denetçisi inşaat mühendisi veya kontrol elemanı inşaat mühendisi veya yardımcı kontrol elemanı nezaretinde dökülür. Beton numuneleri, döküm yerinde yapı denetim elemanlarının huzurunda, deneyi yapacak laboratuvarın teknik elemanlarınca ilgili standartlara uygun olarak alınır. Alınan numuneler üzerinde şantiyede yapılacak deneylerin sonucunun olumlu olması hâlinde beton dökümüne izin verir. Alınan diğer numuneler deneyi yapacak laboratuvara, bu laboratuvarın teknik elemanı marifetiyle iletilir. Beton dökümünü müteakiben ek-9’da gösterilen form-7’ye uygun tutanak tanzim edilir.

d) (c) ve (ç) bentlerinde sayılan muayene ve deney sonuçları, ilgili standartların ve şartnamelerin öngördüğü değerlerde ise bu sonuçlara ilişkin raporları, o imalatı içeren hakediş ekinde ilgili idareye verir. Aksi hâlde, bu raporları laboratuvarında düzenlenme tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye vererek, hatalı imalatlar uygun hale getirilinceye kadar yapıdaki imalatın durdurulmasını sağlar.

e) Yapılan her imalatın proje eki mahal listesine uygunluğunu ve yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede belirtilen niteliklerde yapılıp yapılmadığını denetler.

f) Yazılı ihtarına rağmen ruhsata ve eklerine aykırı iş yapan işçi ve ustanın durumunu tespit eder ve yapı müteahhidine bildirir. Bu durum devam ettiği takdirde, ilgili idareye yazılı olarak bildirimde bulunur.

g) Yapının elektrik aboneliği sırasında düzenlenecek belgeleri, denetçi elektrik mühendislerine kontrol ettirir.

ğ) Şantiyede yapılan denetim sonuçlarının işlendiği ve şantiye şefi tarafından şantiyede muhafaza edilen, ek-10'da gösterilen form-8'e uygun yapı denetleme defterini takip eder.

h) Yapım işlerinde kullanılacak malzemelerin ilgili teknik şartnamelere ve standartlara aykırı oldukları belirlendiğinde, bunların imalatla kullanılmasına izin vermez ve bu durumu bir rapor ile ilgili idareye ve malzeme denetimi ile ilgili kuruluşlara bildirir.

ı) İnşaat alanında işçi sağlığı ve iş güvenliği ile çevre sağlığı ve güvenliğinin korunması için gereken tedbirlerin alınıp alınmadığını kontrol eder.

i) Bünyesinde görevli denetçi mimar ve mühendisler ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının Bakanlıkça düzenlenen meslek içi eğitime katılmalarını sağlar.

j) Her yılın sonu itibarı ile yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte yapının fiziki durumunu belirleyen seviye tespit tutanağını tanzim ederek bir suretini ilgili idareye verir. Yıl sonu seviye tespitinde ihtilaf olduğu takdirde ilgili idareden seviye tespitinin yapılmasını ister.

k) Ruhsata bağlanmış olmak kaydı ile, yapı sahibinin isteğine bağlı ilave işlerin projelerini ve yapımını denetler.

l) Yukarıda açıklanan görevlerin yapılması sırasında ruhsata ve eklerine aykırı imalat belirlendiğinde, yapının o anki durumunu fotoğrafla tespit eder, ilgili idareye de dağıtım yapılan bir yazı ile yapının müteahhidini iadeli taahhütlü posta yoluyla yazılı olarak uyarır ve aykırılığın giderilmesi için süre verir. Bu süre zarfında yapı müteahhidine bildirilen eksikliklerin giderilmemesi durumunda, süre bitimini takip eden üç iş günü içinde iadeli taahhütlü posta yoluyla ilgili idareye bildirimde bulunur.

m) Denetim işlerine ait hakedişlerin tahakkuka bağlandığı tarihte düzenlenecek olan faturanın bir örneğini ilgili idareye verir.

n) Yapım işinin devamı sırasında kayıt altına alınmasında yarar görülen hususlar için ek tutanaklar tanzim ederek imalatın denetimini ve gözetimini sağlar.

o) Tanzim edilen tutanakları, imalat veya malzemede herhangi bir eksiklik veya kusur bulunmadığı takdirde, hakediş ekinde ilgili idareye sunar. Aksi hâlde, maddenin (l) bendi hükümleri uygulanır.

ö) Yapının ruhsata ve eklerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten, ek-11’de gösterilen form-9’a uygun iş bitirme tutanağını düzenler ve onaylanmak üzere ilgili idareye verir.

p) Yapı kullanma izninin alınmasını müteakiben, ilgili idare tarafından istenilen yapı denetimine ait diğer bilgi ve belgeleri ilgili idareye verir.

Denetçi, kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanının görev ve sorumlulukları

MADDE 6 – (1) Proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler tarafından, proje müelliflerince hazırlanan projelerin ihtisas alanlarındaki mevzuata uygunluğu, detay ve hesapların doğruluğu, ek-3’te gösterilen form-1 ile belirlenmiş asgari kriterlere uygunluğu ve proje müelliflerinin sicil durum belgelerinin varlığı denetlenir. Var ise, eksiklik ve hataların giderilmesi sağlanır. Eksikliği ve hatası bulunmayan projeler, ilgili denetçi mimar ve denetçi mühendis tarafından onaylanır.

(2) Yapı ruhsatının alınmasını müteakiben, yapı denetim kuruluşunun ilgili denetçileri, yapı sahibi, yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi tarafından işyeri teslim tutanağı tanzim edilerek ilgili idarenin onayına sunulur.

(3) İşyeri teslimi yapıldıktan sonra, ihtisas alanlarına göre ilgili denetçiler, kontrol elemanları ve var ise yardımcı kontrol elemanları tarafından, temel bölümünün inşası sırasında gerekli denetim ve gözetimler yapılır; temel kalıp ve donatı imalatı kontrol tutanağı, temel topraklaması kontrol tutanağı ve temel beton döküm tutanağı tanzim edilerek, yapılan işlemlerin uygunluğu onaylanır.

(4) Yapının taşıyıcı sistem bölümünün imalatı sırasında, beton kalıbı, demir teçhizatı ve gerekli diğer tesisat kontrol edildikten sonra ek-8’de gösterilen form-6’ya uygun tutanak tanzim edilir. Uygulama denetçisi inşaat mühendisi veya kontrol elemanı inşaat mühendisi veya var ise yardımcı kontrol elemanı gözetiminde beton dökümüne izin verilir. Beton dökümünü müteakiben, ek-9’da gösterilen form-7’ye uygun tutanak tanzim edilir. Yapıda gerçekleştirilecek her bir beton döküm işi için bu tutanaklar ayrı ayrı hazırlanır.

(5) Yapının çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları ile tesisatlara ait imalatların tamamlanıp sıvaya hazır hâle gelmesi ve iş bitimine kadar olan son bölümünde ise bodrum, zemin, asma, normal kat ve çatı katlarının dış duvarları ve iç duvarları kontrol tutanakları, elektrik tesisatı duvar boruları kontrol tutanağı, elektrik

kablo çekimi ve tali pano kontrol tutanağı, çatı konstrüksiyonu, ısı yalıtımı, su yalıtımı ve çatı örtüsü kontrol tutanağı, temiz su boru tesisatı hidrolik basınç testi kontrol tutanağı, pis su boru tesisatı sızdırmazlık testi kontrol tutanağı, yapının sıvaya hazır duruma geldiğini belirten tutanak, elektrik ana pano kontrol tutanağı ve mekanik tesisat montaj tutanağı tanzim edilir.

(6) Maddede sayılan işlemler, ihtisas konusuna göre ilgili denetçi, kontrol ve var ise yardımcı kontrol elemanlarının denetiminde sürdürülür.

Proje müellifinin görev ve sorumlulukları

MADDE 7 – (1) Proje müellifi, yapı ruhsatına esas olan uygulama projelerini ve zemin etüdü raporları da dâhil olmak üzere her türlü etüde dayalı çalışmaları mevzuatına uygun olarak yapmak ya da yaptırmak ve incelenmek üzere sicil durum belgesi ile birlikte yapı denetim kuruluşuna vermek ile görevlidir.

(2) Ruhsat eki projelerin birbiri ile uyumlu olması şarttır. Birbiri ile uyumlu olmayan projelerden doğan sorumluluk, öncelikle proje müelliflerine ait olmak üzere, sırası ile yapı denetim kuruluşuna, proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendislere ve ilgili idareye aittir.

(3) İlgili meslek odasına üye olmayan veya sicil durum belgesi bulunmayan proje müellifinin projesi, yapı denetim kuruluşunca incelenmez, durum ilgili meslek odasına bildirilir.

Yapı sahibinin görev ve sorumlulukları

MADDE 8 – (1) Yapı sahibi, yapı denetimi hizmet sözleşmesini bizzat veya hukuken temsile yetkili vekili aracılığı ile imzalamak zorundadır.

(2) Yapı sahibinin aynı zamanda yapı denetim kuruluşunun denetçisi olduğu hâllerde, yapı sahibi olan denetçiye görev verilmemek kaydı ile, mensubu olduğu yapı denetim kuruluşunca işin denetiminin üstlenilmesi mümkündür.

(3) Yapı sahibi, yapı denetimi hizmet bedeli taksitlerini zamanında ödemek ile yükümlüdür.

(4) Yapı sahibi projede, mahal listesinde, metrajda ve yapı yaklaşık maliyetinde bulunmayan herhangi bir imalatı, ruhsata bağlanmadığı müddetçe yapı müteahhidinden ve yapı denetim kuruluşundan isteyemez ve bu gibi istekler yerine getirilemez.

(5) Tamamlanan yapı, yapı kullanma izni belgesi düzenlenmeksizin kullanıma açılamaz.

(6) Yapı kullanma izni belgesi alınmış bir yapıda, ruhsat düzenlenmeksizin değişiklik yapılamaz. İşin fiziki olarak bittiğini gösteren iş bitirme tutanağının ilgili idarece onaylanmasından sonra yapılacak olan değişikliklerden yapı sahibi sorumludur.

Yapı müteahhidi ile şantiye şefinin görev ve sorumlulukları

MADDE 9 – (1) Gerçek kişiler ve kooperatifler de dâhil olmak üzere, tüzel kişiler tarafından yaptırılan her türlü yapı inşası işinin bir yapı müteahhidi tarafından üstlenilmesi mecburidir. Yapı müteahhidi, şahsen sahip olduğu teknik ve mali kaynakları kullanarak veya taşeron marifetiyle yapım işini ticari maksatla üstlenen, yapının plana ve mevzuata, fen, sanat ve sağlık kurallarına, ruhsata ve eki projelere uygun olarak ve bünyesindeki mimar ve mühendisler ile diğer uzmanların gözetimi altında inşa edileceğini yapı sahibine ve ilgili idareye taahhüt eden gerçek veya tüzel kişidir.

(2) Yapım işleri yürütülen şantiyede, mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip olmak üzere bir şantiye şefinin bulundurulması mecburidir. Yapı müteahhidi, inşaatta görevlendireceği şantiye şefi ile asgari hüküm ve şartları ek-12’de gösterilen form-10’da belirlenmiş sözleşmeyi imzalar. Bu sözleşmenin bir sureti yapı denetim kuruluşuna verilir. Mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip olan yapı müteahhidinin şantiye şefliğini üstlenmesi hâlinde, şantiye şefliği için sözleşme akdedilmesi şartı aranmaz. Yapı sahibi ile yapılan sözleşmede bu husus belirtilir.

(3) Şantiye şefi; yapıyı ilgili mevzuat hükümlerine, ruhsata ve eki projelere, denetçi mimar ve mühendis ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının talimatlarına uygun olarak inşa ettirmek, yapı denetimi sırasında bizzat hazır bulunarak, denetimin uygun şartlar altında yapılmasını sağlamak, ek-10’da gösterilen form-8’e uygun yapı denetleme defterini şantiyede muhafaza etmek, bu defterin ilgili bölümünü ve yapı denetim kuruluşunca düzenlenen diğer tutanak ile belgeleri imzalamakla yükümlüdür.

(4) Şantiye şefinin herhangi bir sebepten dolayı yapı ile ilişkisinin kesilmesi hâlinde, bu durum yapı müteahhidi tarafından, en geç üç iş günü içinde yapı denetim kuruluşuna bildirilir. Bunun üzerine yapı denetim kuruluşu ve yapı müteahhidi

tarafından seviye tespit tutanağı düzenlenerek ilgili idareye ibraz edilir. Yeni bir şantiye şefi görevlendirilinceye kadar, yapı müteahhidi tarafından inşai faaliyet durdurulur.

(5) Yapı müteahhidi ve onu temsilen görevlendirilen şantiye şefi, yapım işlerindeki kusurlardan dolayı müteselsilen sorumludur.

(6) Yapı müteahhidi veya onu temsilen görevlendirilen şantiye şefi, inşaatla herhangi bir imalata başlamadan en az bir gün önce, yapılacak imalatı yapı denetim kuruluşuna haber vermek zorundadır. Aksi takdirde, işin denetimsiz ilerlemesinden doğabilecek her türlü sorumluluk yapı müteahhidine ve onu temsilen görevlendirilen şantiye şefine aittir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yapı Denetim Kuruluşlarının ve Laboratuvarların Çalışma Usul ve Esasları

Yapı denetim kuruluşunda ortaklık durumu

MADDE 10 – (1) Yapı denetim kuruluşuna ortak olabilmek için mimarlık, inşaat mühendisliği, makine mühendisliği veya elektrik mühendisliği diplomasına sahip olmak şartı aranır.

(2) Yapı denetim kuruluşu, kuruluşun hisselerinin devri ile tebligat adresi ve benzeri bilgilerin değişmesi hâlinde, bu değişikliklere dair bilgileri en geç bir ay içerisinde yazılı olarak Yapı Denetim Komisyonuna bildirmek zorundadır.

(3) Vefat dışındaki herhangi bir sebepten dolayı ortaklar arasında hisse devrine gidildiğinde, bu durumu gösteren belgeler ile müracaat edilmesi hâlinde, ayrılan ortağın kuruluş ile ilişkisi kesilir. Yeni ortağın Kanunda ve Yönetmelikte belirtilen ortaklık şartlarını haiz olduğunu gösterir belge kuruluşça sunulmadan, kuruluşun faaliyetine izin verilmez.

(4) Ortaklardan herhangi biri vefat ettiğinde, vefat eden ortağın hissesi kanuni vârislerine intikal eder ve vârisler sermaye ortağı olarak kalabilirler. Ancak, vârisler mimar veya mühendis değil ise hiçbir şekilde kuruluşta yönetici olamazlar ve kuruluş hisselerini yapı denetim kuruluşuna ortak olma şartlarını haiz olmayan kişilere devredemezler. Mühendis veya mimar olmayan vârisler, istedikleri takdirde kendilerini kuruluşta temsil etmek üzere, yapı denetim kuruluşu ortağı olma şartlarını haiz bir

mühendis veya mimar ile sözleşme imzalar ve bu durumu Yapı Denetim Komisyonuna bildirir.

(5) Geçici faaliyet durdurma cezası almış olan kuruluş ortaklarınca bu süre zarfında gerçekleştirilen hisse devri işlemleri, geçici faaliyet durdurma cezası bitinceye kadar Yapı Denetim Komisyonunca işleme konulmaz.

Yapı denetim kuruluşunun yetki sınırı

MADDE 11 – (1) Yapı denetim kuruluşunun denetleyebileceği toplam yapı inşaat alanı 360.000 m2’yi geçemez. Aynı alanda ve aynı proje dahilinde olmak şartı ile kuruluş ve denetçileri için toplam yapı inşaat alanı sınırı aranmaz. Yapı denetim kuruluşunun üzerinde bulunan işlerin toplamı denetleme yetki sınırını aşmamış ise, alınmak istenen yeni bir işin son iş olması kaydıyla, toplam yapı inşaat alanı sınırı kuruluş ve denetçileri için aşılabılır.

Yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmesi

MADDE 12 – (1) Yapı denetim kuruluşuna izin belgesi alabilmek için, kuruluşun ortakları tarafından, kuruluşun faaliyette bulunacağı ili belirten dilekçe ile Bakanlığa müracaat edilir. Dilekçeye aşağıdaki belgeler eklenir:

a) Kuruluşun ödenmiş sermayesinin nama yazılı hisselerinin tamamının mimar veya inşaat, makine ve elektrik mühendislerine ait ve sadece yapı denetiminin faaliyet konusu olarak seçilmiş olduğunu gösteren ticaret sicil gazetesi,

b) Ticaret veya sanayi odasına kayıt belgesi,

c) Kuruluş ortaklarının diploma veya yerine geçen belgelerinin asılları veya aslına uygun olarak noterlikçe tasdiklenmiş örnekleri, ek-13’deki form-11’e uygun taahhütnameleri, odaya kayıt belgeleri, adlî sicil belgeleri, noterlikçe tasdikli imza sirküleri, vukuatlı nüfus kaydı örneği ve ikametgâh ilmühaberleri,

ç) Kuruluşta asgari istihdam edilmesi gereken;

1) Bir proje ve uygulama denetçisi mimarın,

2) Bir proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendisinin,

3) Bir uygulama denetçisi inşaat mühendisinin,

4) Bir proje ve uygulama denetçisi makine mühendisinin,

5) Bir proje ve uygulama denetçisi elektrik mühendisinin

denetim sorumluluğu üstleneceğine dair ek-14'deki form-12'ye uygun taahhütnameleri, denetçi belgeleri, noterlikçe tasdikli imza beyanları, vukuatlı nüfus kaydı örnekleri ve ikametgâh ilmühaberleri.

(2) Teslim edilen belgelerin uygun görülmesi hâlinde, Yapı Denetim Komisyonunca ek-15'de gösterilen form-13'e uygun yapı denetim izin belgesi tanzim edilir. Verilen izin belgesi üç yıl için geçerlidir. Bu sürenin sonunda vize edilmeyen izin belgesinin kullanımına izin verilmez.

(3) Yapı Denetim Komisyonunca Kanunun uygulandığı her il için o ilde faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşu sayısı hesap edilir. Bu sayı, o ilde hesap tarihi itibarıyla toplam denetlenen inşaat alanının kuruluş yetki sınırı olan 360.000 m²'ye bölünmesi ve elde edilen sonucun % 10'u oranında artırılmasıyla bulunur. Küsuratlar, bir üst tam sayıya tamamlanır.

(4) Bir il için hesap edilen yapı denetim kuruluşu sayısı o ilde faaliyet gösteren kuruluş sayısından fazla ise izin belgesi için yapılan başvurular, Yapı Denetim Komisyonunca değerlendirmeye alınır. Aksi hâlde, başvurular her il için sıraya konulmak suretiyle, herhangi bir yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin iptal edilmesi veya o ilde denetlenen inşaat alanının uygun olmasına kadar bekletilir. Belirtilen durumlar dışında, o il dâhilinde yeni yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmez.

(5) Yapı denetim kuruluşunun faaliyet göstereceği ilde en az 100 m² alana sahip tam donanımlı bir ofisinin bulunması zorunludur. Merkez ofiste en az beş adet bilgisayar, iki adet yazıcı, bir adet fotokopi makinesi ve denetim hizmetinde kullanılmak üzere kuruluş adına üç adet otomobil bulundurmak şarttır. İl dışındaki şubelerde ise bu araç ve gereçlerden en az birer adedinin bulunması şartı aranır.

(6) Yapı denetim kuruluşunca izin belgesi başvurusunda bulunulmasını müteakiben, Yapı Denetim Komisyonu veya Komisyonca görevlendirilecek bir heyet tarafından kuruluşun faaliyet göstereceği ofisin asgari şartları haiz olup olmadığına ilişkin rapor tanzim edilir. Bu rapor, izin belgesi verilmesi safhasında dikkate alınır. Rapor hazırlanırken, aynı ofiste yapı denetimi haricinde bir başka ticari faaliyetin yürütülmemesi, denetçiler için uygun çalışma ortamlarının, düzenli arşiv bölümünün ve proje incelemesine uygun ortamın mevcut olması hususları göz önünde bulundurulur.

(7) Kuruluşun durumu ile ilgili olarak yukarıda sayılan bilgi ve belgelerden herhangi birinde değişiklik olması hâlinde, değişikliğe dair belgeler ile birlikte en geç on beş gün içinde Yapı Denetim Komisyonuna bildirimde bulunulur.

Laboratuvarın çalışma usul ve esasları

MADDE 13 – (1) Yapı Denetim Komisyonu, yapı malzemeleri ile ilgili ham madde ve mamul madde üzerinde ilgili standartlarına veya teknik şartnamelerine göre ölçüm, muayene ve deney yapabilen ve bunların diğer özelliklerini tespit edebilen yeterli alet, teçhizat ve personele sahip olan laboratuvara ek-16'da gösterilen form-14'e uygun izin belgesi verir. İzin belgesi almak için aranan şartlar, ek-1'deki Laboratuvar İzni Onay Talimatı ile ek-2'deki Laboratuvar İzin Belgesi Teknik Şartnamesinde belirtilmiştir.

(2) Laboratuvar kuruluşu, şube açtığı takdirde bu şube için de ayrıca izin belgesi alınması şarttır.

(3) Yönetmelik kapsamındaki laboratuvarlar, üçüncü taraflara ait laboratuvarlardır. Yapı ruhsatı veren kurum ve kuruluşların laboratuvarlarında ve yapı malzemesi üreten veya imal eden kuruluşların imal ettikleri malzemeleri test etmek üzere kurdukları laboratuvarlarda Kanunun ve Yönetmeliğin öngördüğü yapı denetimine ilişkin muayene ve deneyler yaptırılamaz.

(4) 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.

(5) Deneyi yapılacak numuneler, ilgili standartlarda yazılı olan usullere göre laboratuvar görevlilerince alınır ve usulüne uygun olarak teste tabi tutulur.

(6) Laboratuvarlar, her yıl en az bir defa Yapı Denetim Komisyonunca veya Komisyonun görevlendirdiği elemanlarca denetlenir ve izin belgeleri her yıl vize ettirilir.

Yapı denetim kuruluşunda ve laboratuvarda görev alacak teknik personelin deneyim ve nitelikleri

MADDE 14 – (1) Yapı denetim kuruluşu, denetimini üstlendiği proje ve yapım işlerinde, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri ile belirlenmiş görevlerini denetçi mimar

ve denetçi mühendisler eliyle yürütür. Denetçi mimar ve denetçi mühendis olarak görev yapabilmek için, ilgililerin Yapı Denetim Komisyonuna başvurarak, ek-17’de gösterilen form-15’e uygun denetçi belgesi almaları zorunludur.

(2) Denetçi belgesi,

a) Proje inceleyecek ve inşaat denetimi yapacak olan mimar için "proje ve uygulama denetçisi",

b) Proje inceleyecek ve inşaat denetimi yapacak olan inşaat mühendisi için "proje ve uygulama denetçisi",

c) İnşaat denetimi yapacak inşaat mühendisi için "uygulama denetçisi",

ç) Proje inceleyecek ve inşaat denetimi yapacak olan makine ve elektrik mühendisleri için "proje ve uygulama denetçisi",

d) Laboratuvarla görev yapacak olanlar için "zemin veya yapı malzemesi laboratuvar denetçisi"

adıyla düzenlenir.

(3) Denetçi belgesi aşağıdaki şartları haiz olup bunları belgelendiren mimar ve mühendisler verilir:

a) Türkiye Cumhuriyeti tâbiyetinde olmak,

b) Şantiyelerde iş görebileceklerine ilişkin olarak, Sağlık Bakanlığına bağlı devlet hastanelerinden son altı ay içinde alınmış olan sağlık raporu,

c) Diplomasının veya yerine geçen belgenin aslı veya Komisyonca onaylı örneği,

ç) İlgili meslek odasına kayıt belgesi (ek-18 form-16),

d) Vukuatlı nüfus kaydı örneği ve iki adet vesikalık fotoğraf,

e) Yüz kızartıcı bir suçtan dolayı mahkûmiyeti bulunmadığını gösteren adli sicil belgesi,

f) Mesleğinde fiilen en az on iki yıl çalıştığına ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak belgeler,

g) Laboratuvar denetçisi mühendisler için on iki yıllık fiili meslek süresinin en az üç yılı ilgili alanda olmak üzere laboratuvarla çalışıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak belgeler.

(4) Başvuru tarihi itibarıyla bir kamu kuruluşunda çalışmakta olan mimar ve mühendislerin sahip oldukları mesleki deneyimleri, çalıştıkları mesleki ihtisas alanları

ve çalışma süreleri belirtilecek şekilde görev yaptıkları kurumlardan alınacak belgeler ile belgelendirilir. Bu durumda olanlar için diploma, vukuatlı nüfus kaydı örneği, adlî sicil belgesi ve sağlık kurulu raporu istenmez. Kamu kuruluşlarından emekli olanlardan ise bu bilgi ve belgeler istenir.

(5) Serbest olarak veya özel sektörde çalışan mühendis ve mimarların, mesleki deneyimleri ve çalışma süreleri, çalıştıkları özel kuruluşlardan alınan ve çalışma alanı ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları veya kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarınca onaylanan belge ile belgelendirilir. Ayrıca, özel kuruluşlarda yapılan çalışmaları teyit etmek üzere ilgili sosyal güvenlik kurumundan alınan belgeler ibraz edilir.

(6) Verilen denetçi belgeleri beş yıl için geçerlidir. Bu sürenin sonunda vize edilmeyen denetçi belgesinin kullanımına izin verilmez.

(7) Denetçi belgesine sahip olan mimar ve mühendisler, Yapı Denetim Komisyonunun veya Komisyonca uygun görülen kurum ve kuruluşların açacakları hizmet içi eğitim programlarına katılmak zorundadırlar. Düzenlenen eğitim programları sonunda bir değerlendirme sınavı yapılır. Yapılan sınavda geçer not alamayanlar, geçer not alıncaya kadar eğitimlere katılmaya devam ederler. Söz konusu eğitim programlarına iki defa üst üste katılmayanların denetçi belgesi Yapı Denetim Komisyonunca iptal edilerek, durum sicillerine işlenmek üzere ilgili meslek odalarına bildirilir.

Teknik personelin denetim yetkisi

MADDE 15 – (1) Yapı denetim kuruluşunda görev alacak denetçi personelin unvanlarına göre denetim yetkisi sınırları ve görevleri aşağıda gösterilmiştir:

a) Proje ve uygulama denetçisi mimar, mimari projenin ilgili mevzuata uygunluğunun ve yapının her safhasında bu projelere uygun yapılıp yapılmadığının denetimini yapar. Denetim yetkisi sınırı 360.000 m2 toplam inşaat alanıdır.

b) Proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendisi, zemin etüdü raporuyla birlikte yapı statiği, betonarme-çelik-ahşap-yığma yapı hesabı, projelerin ve yapının denetimi ile görevlidir. Denetim yetkisi sınırı 360.000 m2 toplam inşaat alanıdır.

c) Uygulama denetçisi inşaat mühendisi, yapı denetimini yapar. Denetim yetkisi sınırı 120.000 m2'dir.

ç) Proje ve uygulama denetçisi makine mühendisi, proje ve yapı denetimini yapar. Denetim yetkisi sınırı 120.000 m²'dir.

d) Proje ve uygulama denetçisi elektrik mühendisi, proje ve yapı denetimini yapar. Denetim yetkisi sınırı 120.000 m²'dir.

(2) Yapı denetim kuruluşunda görev alan yukarıda yetki sınırları verilmiş proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendisi, söz konusu denetim yetkisini kullanırken, denetimi üstlenilen yapıda aynı zamanda uygulama denetçisi olarak görevlendirilebilir.

(3) Kontrol elemanı: Yapı denetim kuruluşunda görev alan kontrol elemanı, denetçi mimar ve denetçi mühendisin sevk ve idaresi altında görev yapar. Görevlendirildikleri yapılarda denetçi mimar ve mühendislerin vereceği görevi yerine getirir ve sorumluluğu altında bulunan işlerden dolayı denetçi mimar ve mühendisler ile birlikte müteselsilen sorumludur. Denetim yetkisi sınırları, inşaat alanı itibarı ile aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

İnşaat mühendisi ve mimar	30.000 m ²
Makine mühendisi	60.000 m ²
Elektrik mühendisi	120.000 m ²

(4) Yardımcı kontrol elemanı: Yardımcı kontrol elemanı, her yıl Bakanlık tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 3b (hariç) grubuna kadar olan ve inşaat alanı 15.000 m²'yi geçmeyen bir yapının denetimi üstlenildiğinde, yapı denetim kuruluşunda kontrol elemanı yerine görevlendirilir. Yardımcı kontrol elemanı, denetçi mimar ve denetçi mühendislerin sevk ve idaresi altında görev yapar. Görevlendirildiği yapılarda denetçi mimar ve denetçi mühendisler ile birlikte müteselsilen sorumludur. Denetim yetkisi sınırları, inşaat alanı itibarı ile aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Teknik öğretmen (İnşaat, Makine, Elektrik)	Tekniker (İnşaat, Makine, Elektrik)	Teknisyen (İnşaat, Makine, Elektrik)
15.000 m ²	10.000 m ²	5.000 m ²

Teknik personelin yapı denetim kuruluşunda istihdam esasları

MADDE 16 – (1) Yapı denetim kuruluşu, faaliyetine devam ettiği sürece 12’nci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde sayılan çekirdek personeli istihdam etmek zorundadır. Aksi takdirde, eleman eksikliği giderilip uygun denetim elemanları istihdam edilinceye kadar, kuruluşun faaliyetine izin verilmez. Bu durum üç ay içerisinde düzeltilmez ise, kuruluşun belgesi geçici olarak geri alınır.

(2) Yapı denetim kuruluşunda görev alacak denetçi mimar ve denetçi mühendisler, denetim sorumluluğu üstlenileceğine ilişkin olarak ek-14’de gösterilen form-12’ye uygun taahhütnameyi, denetçi belgesini, noterlikçe tasdikli imza beyanını, vukuatlı nüfus kaydı örneğini, adlî sicil belgesini ve ikametgâh ilmühaberini; kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanı ise, üstlenilecek denetim hizmeti için ek-19’da gösterilen form-17’ye uygun taahhütnameyi, noterlikçe tasdikli diploma suretini, ikametgâh ilmühaberini, vukuatlı nüfus kaydı örneğini, odaya kayıt belgesini ve adlî sicil belgesini Yapı Denetim Komisyonuna sunulmak üzere yapı denetim kuruluşuna vermek zorundadır. Yapı denetim kuruluşu ile istihdam edilecek denetçi, kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanı arasında, çalışma saatleri, ücret, görev ve sorumlulukları içeren bir sözleşme akdedilir.

(3) Denetçi mimarlar, denetçi mühendisler, kontrol elemanları ve yardımcı kontrol elemanları, sadece bir ilin sınırları içerisinde görev yapabilirler. Yapı denetim kuruluşu, denetçi mimarlar, denetçi mühendisler, kontrol elemanları ve yardımcı kontrol elemanlarının denetleme yetkisine sahip oldukları yapı inşaat alanı aşıldığı takdirde, ilave denetçi mimar, denetçi mühendis, kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanı görevlendirmek ve bununla ilgili belgeleri Yapı Denetim Komisyonuna vermek zorundadır.

(4) Denetçi mimar ve denetçi mühendislerin sorumlulukları altındaki işlerden bilgi sahibi olmaları konusunda, yapı denetim kuruluşu gereken tedbirleri alır. Bu maksatla aylık bilgilendirme çizelgeleri hazırlanarak ilgili personele imza karşılığında tebliğ edilir.

(5) Denetçi mimar ve denetçi mühendisler, sorumlulukları altında bulunan işler için aynı işte görevli olan kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarını uygun şekilde görevlendirmek ve sevk ve idare etmekle yükümlüdür. Denetçi mimar ve denetçi

mühendisler, sevk ve idaresi altında bulunan kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarına sorumlulukları altındaki işler ile ilgili düzenli olarak aylık raporlar hazırlatarak yapı denetim kuruluşuna sunarlar.

(6) Vefat, hastalık, izin, istifa ve benzeri nedenlerle denetçi mimar, denetçi mühendis, kontrol elemanı veya yardımcı kontrol elemanından birinin yapı ile ilişkisinin kesilmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşunca yapının ilişik kesme anındaki durumunu belirleyen ek-20'de gösterilen form-18'e uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilir; ayrılan denetçi mimar, denetçi mühendis, kontrol elemanı veya yardımcı kontrol elemanının yerine görev yapacak, kuruluş bünyesinde bulunan aynı statüdeki personel üç iş günü içinde geçici olarak görevlendirilir. Seviye tespit tutanağı geçici personel görevlendirmeye ilişkin dilekçe ekinde ilgili idaresine gönderilir. Bu tarihten itibaren yeni görevlendirme yapılmıncaya kadar geçen süre içinde yapı ile ilgili her türlü sorumluluk geçici olarak görevlendirilen personele aittir. Yapı denetim kuruluşunca ilgili personelin görevinden ayrılmasını takip eden otuz iş günü içinde görevlendirilen aynı statüdeki yeni personel için, yapının göreve başlama anındaki durumunu gösteren ek-20'de gösterilen form-18'e uygun seviye tespit tutanağı düzenlenerek durum ilgili idareye ve Yapı Denetim Komisyonuna bildirilir.

(7) Personelin görevinden ayrılmasını takip eden otuz iş günü içinde yeni denetçi mimar, denetçi mühendis, kontrol elemanı veya yardımcı kontrol elemanı görevlendirilmediği takdirde, ilgili idarece yapı tatil tutanağı tanzim edilerek yapının devamına izin verilmez. Eksiklik giderilinceye kadar, bu durumdaki yapı denetim kuruluşunun, yeni iş almasına ve eleman eksikliği olan işler için hakediş yapmasına izin verilmez.

(8) Yapı denetim kuruluşundan ayrılmak isteyen denetçi mimar, denetçi mühendis, kontrol ve yardımcı kontrol elemanları, bu isteklerini noterlikçe keşide edilecek bir istifanname ile yapı denetim kuruluşuna ve Yapı Denetim Komisyonuna bildirirler. Bu durumlarda bildirimle ilgili kanuni süreler, istifanamenin tebliğ tarihinden itibaren başlar.

(9) Yapı denetim kuruluşunda çalışan kontrol ve yardımcı kontrol elemanları, bu görevi sürdürdükleri süre içinde, başkaca mesleki ve inşaat işleriyle ilgili ticari faaliyette

bulunamazlar. Denetçi mimar ve denetçi mühendisler için Kanunda öngörülen hüküm ve yükümlülükler, kontrol ve yardımcı kontrol elemanları için de geçerlidir.

(10) Yapı denetim kuruluşunun ortağı olan mühendis ve mimarlar, kuruluştaki görevli denetçi mimar ve denetçi mühendisler ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının görevlerini Kanun ve bu Yönetmelik çerçevesinde yerine getirmeleri için gereken her türlü tedbiri alır. Denetim hizmetini yürüten personelin etkin biçimde görev yapmalarını sağlayacak tedbirlerin alınmaması durumunda, ortaya çıkan kusurlardan kuruluşun ortakları ve yöneticileri, ilgili denetim personeli ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

(11) Yapı denetim kuruluşunda çalışan her türlü personelin sigorta primleri ilgili mevzuatta öngörülen şekilde eksiksiz olarak yatırılır.

Yapı denetim kuruluşunun şube aracılığıyla faaliyet göstermesi ve şubede görevlendirilecek personel

MADDE 17 – (1) Yapı denetim kuruluşu, Kanun kapsamında olup herhangi bir yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmemiş olan illerde, şube açarak faaliyet gösterebilir. Yapı denetim kuruluşunun faaliyet gösterdiği il dışında herhangi bir ilde şube açabilmesi için, ticari ve mali yönden gereken bütün işlemlerin tamamlanarak, şube açılacak olan ilde daimi olarak ikamet etmek kaydıyla asgari;

- a) Bir proje ve uygulama denetçisi mimar,
- b) Bir proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendisi,
- c) Bir uygulama denetçisi inşaat mühendisi,
- ç) Bir proje ve uygulama denetçisi makine mühendisi,
- d) Bir proje ve uygulama denetçisi elektrik mühendisi

görevlendirilmesi şarttır. Denetçi mimar ve denetçi mühendisler için ek-14'te gösterilen form-12'ye uygun taahhütname, denetçi belgesi, noterlikçe tasdikli imza beyanı, vukuatlı nüfus kaydı örneği, adli sicil belgesi ve ikametgâh il mühaberi; kontrol elemanları ve yardımcı kontrol elemanları için ise, üstleneceği denetim hizmeti için ek-19'da gösterilen form-17'ye uygun taahhütname, noterlikçe tasdikli diploma sureti, odaya kayıt belgesi, ikametgâh il mühaberi, vukuatlı nüfus kaydı örneği, adli sicil belgesi ile birlikte, gereken ticari ve mali işlemlerin tamamlandığını gösteren belgeler,

kuruluşun şube açma talebini belirten bir dilekçe ekinde Yapı Denetim Komisyonuna sunulur.

(2) Yapı denetim kuruluşunca şube izin belgesi müracaatı yapılmasını müteakiben, Yapı Denetim Komisyonu veya Komisyonca görevlendirilecek heyet tarafından, kuruluşun faaliyet göstereceği ofisin, asgari şartları haiz olup olmadığına ilişkin rapor tanzim edilir. Bu rapor, izin belgesi verilmesi sırasında dikkate alınır. Rapor hazırlanırken, aynı ofiste yapı denetimi haricinde başkaca bir ticari faaliyetin yürütülmemesi, denetçiler için uygun çalışma ortamlarının, düzenli arşiv bölümünün ve proje incelemesine uygun ortamın mevcut olması hususları göz önünde bulundurulur.

(3) Komisyon tarafından kuruluşun talebi değerlendirilerek, kuruluşun müracaatta bulunduğu ilde faaliyet gösterebileceğini göstermek üzere ek-21’de gösterilen form-19’a uygun izin belgesi verilir. Yapı ruhsatı alma safhasında, şube olarak faaliyet gösterecek kuruluşların bu belgeye sahip olup olmadıkları ilgili idarece kontrol edilir. İzin belgesi olmaksızın şube hâlinde faaliyete izin verilmez.

(4) Bir ilde açılacak şube sayısı, 12’nci maddede belirtilen yöntem ile hesaplanır. Bu sayının üzerinde şube açılışına izin verilmez.

(5) Yapı denetim kuruluşlarının şubeleri aracılığıyla faaliyet göstermelerine izin verilmiş olan bir ilde, o ili merkez olarak seçmiş olan yeni bir yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmesi hâlinde, şubeler aracılığıyla faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğunda bulunan işlerin tamamlanmasını müteakiben, şubeler için düzenlenmiş olan izin belgeleri iptal edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapı Denetim Komisyonunun Çalışma Usul ve Esasları

Yapı Denetim Komisyonu

MADDE 18 – (1) Yapı Denetim Komisyonu, konu ile ilgili olarak Bakanlık tarafından görevlendirilecek en az genel müdür yardımcısı seviyesinde bir Başkan ile en az şube müdürü seviyesinde dört üye olmak üzere, toplam beş üyeden teşkil edilir. Asil üyelerin bulunmaması halinde, en az şube müdürü seviyesinde yedek üyeler görev yaparlar.

Yapı Denetim Komisyonunun çalışma usul ve esasları

MADDE 19 – (1) Yapı Denetim Komisyonu, Başkanın yazılı veya sözlü daveti üzerine üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Çekimser oy kullanılamaz. Oyların eşit olması durumunda, Komisyon Başkanının bulunduğu taraf çoğunlukta sayılır.

(2) Yapı Denetim Komisyonu, yapı denetim kuruluşlarının kuruluş safhasında teknik altyapı ve donanım açısından yeterliliğini değerlendirmek, yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların faaliyetlerini denetlemek, mimar ve mühendislere denetçi belgesi düzenlemek, yapı denetim kuruluşlarına, şubelerine ve laboratuvarlara izin belgesi düzenlemek ve denetçi mimar ve mühendisler ile kontrol elemanlarının sicillerini tutmakla görevlidir.

(3) Komisyon, ihtilaflı konuları, şikayetleri ve yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların faaliyetlerini mahallinde inceler, bunun için gerektiğinde elemanlar veya heyetler görevlendirebilir.

(4) Komisyon, yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların denetçi mimar ve mühendisleri ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanları için meslek içi eğitim ve faaliyet programları tertip eder. Bu eğitimlerin düzenlenmesi amacıyla, gerektiğinde, kamu veya özel sektör kuruluşları ile işbirliği yapar.

(5) Yapı Denetim Komisyonunun yapı denetim izin belgesi, laboratuvar izin belgesi ve denetçi belgesi verilmesi ile ilgili iş ve işlemleri, Komisyonca teşkil edilen bir sekreteryaya eliyle yürütülür.

(6) Yapı Denetim Komisyonu üyeliği yapanlar, bu üyelik sona erdikten sonraki iki yıl içinde, herhangi bir yapı denetim kuruluşu veya laboratuvarın ortağı olamaz.

Yapı denetimi çalışma birimleri

MADDE 20 – (1) Kanunun uygulanmasına ilişkin olarak ortaya çıkabilecek ihtilaflar, tarafların yapı denetimi konusundaki her türlü müracaatları, öncelikle yapının bulunduğu yerdeki il Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü bünyesinde, Bakanlık uygun görüşü alınarak belirlenecek personelden müteşekkil yapı denetimi çalışma birimi tarafından incelenerek sonuçlandırılır. İtiraz halinde konu, Bayındırlık ve İskân Müdürlüğünce Yapı Denetim Komisyonuna intikal ettirilir.

(2) İl Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü, bu görevlerin yürütülmesi için personelin eğitimi ve gerekli donanımın sağlanması da dâhil olmak üzere gereken her türlü tedbirleri alır.

(3) Bayındırlık ve İskân Müdürlükleri bünyesinde görev alan teknik elemanlardan teşkil edilen yapı denetimi çalışma birimlerinin görev ve yetkileri şunlardır:

a) Yapı denetim kuruluşlarının faaliyetlerini inceleyerek sonuçlarını Yapı Denetim Komisyonuna bildirmek,

b) Yapı denetim kuruluşlarının Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak görevlerini yürütmelerini temin etmek üzere inceleme, araştırma ve bilgilendirme faaliyetlerinde bulunmak,

c) Yapı denetimi faaliyeti sebebiyle yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi, denetçi mimar ve denetçi mühendis, kontrol ve yardımcı kontrol elemanları, yapı müteahhidi, şantiye şefi, laboratuvar sahibi ve sorumluları ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek ihtilafların hâlline yardımcı olmak,

ç) Yapı Denetim Komisyonunca Kanun, Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde verilebilecek diğer görevleri yerine getirmek.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi ile İlgili Esaslar

Yapı denetimi hizmet sözleşmesi

MADDE 21 – (1) Kanun kapsamına giren yapıların sahipleri, yapının uygulama projeleri bitirildikten sonra bir yapı denetim kuruluşu ile ek-6'da gösterilen form-4'e uygun bir hizmet sözleşmesi akdederek, bir suretini ruhsat işlemlerini başlatmak üzere ek-5'de gösterilen form-3'e uygun taahhütname ekinde ilgili idareye sunar.

(2) İlgili idareler, sözleşmelerde tarafların imzalarını aramak zorunda olup, imzaları tamam olmayan sözleşmelere göre ruhsat başvurusunda bulunulmasına müsaade etmez.

Sözleşme süresi

MADDE 22 – (1) Yapı denetimi hizmetinin süresi, sözleşmenin imzalandığı tarihten denetlenen yapı için yapı kullanma izninin alındığı tarihe kadar geçen süredir.

Bu süre, yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen yapım sözleşmesinin süresinden az olamaz.

Sözleşmenin sona ermesine ilişkin esaslar

MADDE 23 – (1) Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde inşaata başlanmadığı veya başlandığı halde, başlama müddeti ile birlikte beş yıl içinde yapı bitirilemediği ve bu süre içerisinde ruhsat yenilenmediği takdirde, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluğu arasında akdedilen sözleşme başkaca bir bildirim gereklmaksızın kendiliğinden sona erer. Bu durumdaki işler için ilgili idare tarafından onaylanmış seviye tespiti Yapı Denetim Komisyonuna gönderilir. Söz konusu işin inşaat alanı, yapı denetim kuruluğu ile birlikte, denetçi mimar ve mühendisleri ile kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanlarının sorumluluğu altında bulunan inşaat alanından minha edilir. Yapı sahibi, önceki yapı denetim kuruluğu ile yeniden sözleşme akdederek işe devam edebileceği gibi, başka bir yapı denetim kuruluğu ile de sözleşme akdedip işe devam edebilir.

(2) Yapı denetim kuruluşunca, iş bitirme tutanağının ilgili idareye verilmesini müteakiben, ilgili idare tarafından yapı, ruhsat ve ekleri açısından kontrol edilerek en geç on beş iş günü içinde iş bitirme tutanağı onaylanır. Aksi takdirde, durum, ilgili idarece gerekçeli ve yazılı olarak yapı denetim kuruluşuna bildirilir.

(3) Yapının ilgili mevzuata uygun şekilde kısmen veya tamamen bitirildiğine dair iş bitirme tutanağının tanzim edilmesi ve ilgili idarece bu tutanağın onaylanmasını müteakiben, söz konusu yapının inşaat alanı, yapı denetim kuruluğu ile birlikte, denetçi mimar ve mühendisleri ile kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanlarının sorumluluğu altında bulunan inşaat alanından minha edilir.

(4) Yapı kullanma izni belgesi tanzim edilmesi safhasında, yapı denetim kuruluğu tarafından hazırlanan iş bitirme tutanağının ilgili idarece onaylanmış olması durumunda, yapı denetim kuruluşunun yapı kullanma izni belgesini ayrıca imzalaması şartı aranmaz, ancak kuruluş, yapı kullanma izni belgesinden doğan her türlü sorumluluğu kabul etmiş sayılır. Yapı kullanma izni belgesi tanzim edildiğinde ilgili idarece kuruluşu bilgi verilir.

(5) Yapı denetim hizmet sözleşmesinin, tek taraflı olarak feshi veya yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşunun karşılıklı anlaşmasıyla feshi durumunda, fesih işlemi, noter

ihbarnamesi ile karşı tarafa, ilgili idareye, ilgili Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne dağıtımli olarak bildirilmek suretiyle yapılır.

(6) Fesih işlemi sonrasında yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu ve yapı müteahhidi tarafından ek-22’de gösterilen form-20’ye uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilir ve ilgili idarenin onayına sunulur.

(7) Fesih sonrasında, ilgili idarece yapı tatil tutanağı tanzim edilerek, yapı ile ilgili her türlü belge (yapıya ilişkin bilgi formu, ruhsat, hakediş raporu, fesihle ilgili yazışmalar, seviye tespit tutanağı ve yapı tatil tutanağının tasdikli suretleri) bir görüş yazısı ekinde il Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne gönderilir.

(8) Yapı denetimi hizmet sözleşmesi feshedilen yapıyla ilgili olarak İl Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne yerinde inceleme yapılır ve ilgili idareden alınan görüş ve belgeler ışığında, yapı denetim kuruluşunun görev ve sorumlulukları ile yapının ruhsata ve eklerine uygunluğu açısından durumu değerlendiren bir rapor hazırlanarak, tarafların kusur ve sorumluluğu tespit edilen durumlarda bu rapor Yapı Denetim Komisyonuna gönderilir.

(9) Denetim faaliyeti geçici olarak durdurulan veya izin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşunun denetim sorumluluğu altında olan yapım işleri tamamlanmış yapılar için ilgili idarelerce yapı tatil tutanağı tanzim edilmez. Yapılacak herhangi bir inşai faaliyeti kalmayan ve yapı kullanma izni belgesi için müracaatta bulunan yapı sahiplerinin yeni bir yapı denetim kuruluşu ile sözleşme akdetmesine gerek olmaksızın, bu durumdaki yapı denetim kuruluşunca, yapının ruhsata ve eki projesine uygun olarak tamamen bitirilmiş olduğuna dair rapor tanzim edilerek, ilgili idareye verilir. İş bitirme tutanağı veya yapı kullanma izni belgesi bu kuruluşça imzalanır.

(10) Denetim faaliyeti geçici olarak durdurulan veya izin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşunun denetim sorumluluğu altında olup inşai faaliyeti devam eden veya yapı denetimi hizmet sözleşmesi fesih edilen işler için yapı sahibi tarafından yeni bir yapı denetim kuruluşu ile sözleşme akdedilir. Yeni bir yapı denetim kuruluşu görevlendirilmeksizin yapının devamına hiçbir surette izin verilmez. İlgili idarece, ilk ruhsat numarası yazılmak kaydıyla yeni bir yapı ruhsatı tanzim edilir. Bu ruhsatın ilgili bölümü yeni yapı denetim kuruluşunca imzalanır ve ek-22’de gösterilen form-20’ye uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilerek yeni ruhsat ekine konulur.

(11) Denetim faaliyetinin geçici olarak durdurulmasına veya izin belgesinin iptaline sebep olan işler için, herhangi bir inşai faaliyeti kalmamış olsa dahi, geri kalan iş ve işlemler tamamlanmak üzere yapı sahibinin bir başka yapı denetim kuruluşu ile hizmet sözleşmesi imzalaması şarttır.

(12) Yapının denetim sorumluluğunu üstlenen yeni yapı denetim kuruluşu, görevi üstlendiği tarihten önce yapılan bütün iş ve işlemlerin denetiminin Kanuna ve Yönetmeliğe uygun şekilde tamamlanmasından dolayı görevi bırakan yapı denetim kuruluşu ile birlikte müteselsilen sorumludur.

(13) Yeni görevlendirilen yapı denetim kuruluşu, denetimi üstlenilen yapının imar planına, mevzuata, ruhsata ve eklerine, standartlara, teknik şartnamelere uygun olarak yapıp yapılmadığına ilişkin yapı güvenliği raporu tanzim eder. Bu rapor, ilgili idaresince incelenerek onaylanır.

İnşaatın devri veya satılması

MADDE 24 – (1) Yapının tamamlanmadan önce başkasına devri suretiyle yapı sahibinin değişmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşunca ek-20’de gösterilen form-18’e uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilerek, durum en geç üç iş günü içinde ilgili idareye ve ilgili Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne bildirilir ve ilgili idarece yapı tatil tutanağı düzenlenerek yapım faaliyeti durdurulur. Yapının yeni sahibi tarafından Yönetmeliğe uygun olarak bir yapı denetim kuruluşu ile hizmet sözleşmesi akdedilmedikçe inşaatın devamına izin verilmez.

ALTINCI BÖLÜM

Hizmet Bedellerinin Tespiti ve Ödenmesi Esasları

Yapı denetimi hesabı

MADDE 25 – (1) Kanun ile öngörülen hizmet bedellerini karşılamak üzere, ilgili idare adına bankada bir yapı denetim hesabı açılır. Yapı denetim kuruluşunun hizmet bedelleri yapı sahibi tarafından bu hesaba yatırılır. Hizmet bedelleri, ilgili idarenin onayı ile yapı denetim kuruluşuna bu hesaptan ödenir.

(2) Bu hesap başka maksatlarla kullanılamaz. 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda belirtilen borçlar da dâhil olmak üzere haczedilemez ve tedbir konulamaz.

Hizmet bedelinin tespiti

MADDE 26 – (1) Yapı denetimi hizmeti için yapı denetim kuruluşuna 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 akdedilecek sözleşmede belirtilir.

(2) Yapı denetimi hizmet bedeli, yapı yaklaşık maliyeti ile hizmet bedeline esas oranın çarpımı suretiyle elde edilen bedeldir. Bu bedele proje ve yapı denetimi ile her türlü muayene ve deney ücreti dâhildir.

(3) Yapı yaklaşık maliyeti, Bakanlık tarafından 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. Yapının bünyesinde bulunup da söz konusu Tebliğde belirtilmeyen veya özellik arz eden yapım işlemlerinin metraja dayalı maliyet bedeli hesaplanarak, yukarıdaki esasa göre hesaplanan toplam bedele ilave edilebilir.

Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar Cetveli	
Hizmet Süresi	Asgari Hizmet Bedeli Oranı (%)
<i>0-6 ay</i>	<i>2.57</i>
<i>1 yıl</i>	<i>2.71</i>
<i>1,5 yıl</i>	<i>2.85</i>
<i>2 yıl</i>	<i>3.00</i>
<i>2,5 yıl</i>	<i>3.30</i>
<i>3 yıl</i>	<i>3.63</i>
<i>3,5 yıl</i>	<i>3.99</i>
<i>4 yıl</i>	<i>4.39</i>
<i>4,5 yıl</i>	<i>4.83</i>
<i>5 yıl</i>	<i>5.31</i>

(4) Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilen hizmet süresi, herhangi bir sebeple uzadığı takdirde, uzayan sürenin her altı ayı için yukarıda belirtilen hizmet oranlarına göre, işin tamamını kapsayacak şekilde ilave hizmet bedeli ödenir. Sözleşmede belirtilen hizmet süresi herhangi bir nedenle kısaldığı takdirde, işin tamamı üzerinden, kısalan sürenin her altı ayı için yukarıda belirtilen hizmet oranları %5 azaltılarak ödenir.

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

(6) Üçüncü fıkrada belirtilen ve Tebliğ’de öngörülme­yen yapı sınıfı için yapı denetimi hizmet bedeli hesaplanmasında, yapılacak imalatların yaklaşık maliyeti esas alınır.

(7) Yapı yaklaşık maliyeti, denetim hizmeti verilen yılın fiyatları ile belirlenir. Bir sonraki yıla devreden işlerin yapı denetimi hizmet bedeli, uygulama yılının fiyatları ile değerlendirilir. Bu durumda yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi tarafından yıl sonu itibarı ile ek-23’de gösterilen form-21’e uygun bir seviye tespit tutanağı tanzim edilir, yapı bölümünün kısmi oranı belirlenir ve söz konusu tutanak ilgili idarenin onayına sunulur. Ancak, bu oranın belirlenmesi sırasında taraflar arasında ihtilaf olması hâlinde, ilgili idareye müracaat edilerek, seviye tespiti yapılması talep edilir ve belirlenen bu oran üzerinden yapı denetim kuruluşuna ödemede bulunularak, yıl sonu itibarı ile hesap kesilir. Bu durumda doğabilecek bedel farkı, yapı sahibi tarafından yapı denetimi hesabına yatırılır. Yıl sonu itibarı ile hesap kesimi yapılmayan işler için bir sonraki yıla ait ödemede bulunulmaz ve bu yapıların devamına yapı denetim kuruluşunun önerisi ile ilgili idarece izin verilmez.

Hizmet bedeli taksitleri

MADDE 27 – (1) Toplam inşaat alanı bin m²’yi (dâhil) geçmeyen yapıların denetim hizmeti bedelinin, yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına defaten yatırılması esastır. Ödeme makbuzunun bir sureti yapı sahibi tarafından ilgili idareye ve yapı denetim kuruluşuna verilir. Bu durumdaki yapıların denetim hizmeti için yapı sahibi tarafından ilgili idareye hakediş talebi sırasında hizmet bedelinin tamamının karşılanabileceğini gösteren banka teminat mektubu da verilebilir.

(2) Toplam inşaat alanı bin m²'nin üzerindeki yapıların yapı denetimi hizmet bedelleri, yapı sahibinin tercihinine göre, defaten veya aşağıdaki tabloda gösterilen taksitler halinde veya kısmi taksitler halinde hesaba yatırılır. Ödeme makbuzunun bir sureti yapı sahibi tarafından ilgili idareye ve yapı denetim kuruluşuna verilir.

Taksit	Kapsam	Miktar (%)
1	Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli	10
2	Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10
3	Taşıyıcı sistem bölümü	40
4	Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dâhil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü	20
5	Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15
6	İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5

(3) Müteakip bölümün hizmet bedeli yatırılmadığı takdirde, yapı denetim kuruluşunca yapı faaliyet durdurma tutanağı ile seviye tespit tutanağı tanzim edilerek, tanzim tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye bildirimde bulunulur. İlgili idarece yapı tatil tutanağı tanzim edilir ve yapının devamına izin verilmez. Bu hükümlere aykırı hareket eden ilgililer hakkında, Kanunun cezai hükümleri uygulanır.

Hizmet bedelinin ödenmesi

MADDE 28 – (1) Yapı denetim kuruluşu, 27'nci maddede belirtilmiş oranlara göre her yapı bölümü veya kısmi yapı bölümü için, bu bölümlerin tamamlanmasını müteakiben, ek-24'de gösterilen form-22'ye uygun hakediş raporunu tanzim eder. Yönetmelik ile belirlenmiş fiziki seviyelerin geçildiği tarih itibariyle geride bırakılan seviyeye dair hakedişi en geç bir ay içinde hazırlamayan yapı denetim kuruluşuna bu seviye ile ilgili ödemede bulunulmaz.

(2) Her bir taksit, yapının ölçülebilir seviyesi esas alınarak, kısmi taksitlere bölünerek ödenebilir.

(3) Düzenlenen hakediş raporu, yapı denetim kuruluşunca ilgili idareye sunulduktan sonra, idarece ekleriyle birlikte kontrol edilerek, bu yapı bölümünde denetim açısından herhangi bir eksiklik veya kusur yok ise, başvuru tarihinden itibaren en geç yedi iş günü içinde ilgili bölüme ait hizmet bedeli yapı denetim kuruluşuna ödenir. Aksi takdirde, başvuru tarihinden itibaren en geç yedi iş günü içinde, gerekçeleri ile birlikte durum yapı denetim kuruluşuna bildirilir.

(4) Yapı denetim kuruluşu, hakediş raporuna yapının bu bölümünde çalıştırdığı teknik elemanların ek-25’de gösterilen form-23’e uygun personel bildirgesini eklemek zorundadır.

(5) Yapı denetim kuruluşu tarafından yapı müteahhidinden yaptırılması istenilen muayene ve deneyler belgelendirilir. Bu belgeler ile ilgili laboratuvarın muayene ve deney bedellerine ilişkin faturaları, hakediş raporunun ekinde ilgili idareye sunularak bedeli hakedişin tahakkuk tarihinden itibaren en geç yedi iş günü içinde yapı denetim kuruluşu tarafından laboratuvara ödenir.

(6) Yapı denetim kuruluşunca hakedişi tahsil edilen kısmi yapı bölümüne tekabül eden inşaat alanı, bu kuruluş ile birlikte, denetçi mimar ve denetçi mühendisleri, kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanlarının sorumluluğu altında bulunan inşaat alanından minha edilir. Ancak, bu işlem, yapı denetim kuruluşunun o yapı bölümüyle ilgili sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Geçici olarak faaliyet durdurma cezası verilmesi, yapı denetim izin belgesinin iptali veya sözleşmenin feshi sonrasında hizmet bedellerinin ödenmesi

MADDE 29 – (1) Geçici olarak faaliyet durdurma cezası veya yapı denetim izin belgesinin iptali işlemine yol açan denetim işlerinde, ilgili idaresince bu işe ilişkin denetimsizliğin başladığı seviye tespit edilir ve bu seviyeden sonraki yapı denetim hizmet bedeli ödenmez.

(2) Faaliyeti geçici olarak durdurulan, yapı denetim izin belgesi iptal edilen veya sözleşme feshi sebebiyle yapı ile ilişkisi kesilen yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu altında bulunan bütün işler için, en geç on beş iş günü içinde, yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi ve yapı müteahhidi tarafından ek-22’de gösterilen form-20’ye uygun bir seviye tespit tutanağı tanzim edilir ve ilgili idarenin onayına sunulur. Seviye tespit

tutanağı esas alınarak, yapı denetim kuruluşunun mevzuata uygun şekilde yapmış olduğu denetim hizmetlerinin karşılığı olarak, süresi içinde müracaat edip daha önce almamış olduğu hakedişleri ödenir.

(3) Yapı denetim kuruluşunun üzerinde bulunan bütün işler için yapılan seviye tespit işlemi sırasında, ilgili idaresi tarafından ruhsata ve eklerine aykırılıklar belirlenmesi hâlinde, denetimsizliğin başladığı seviye tespit edilerek, bu seviyeden sonraki yapı denetim hizmet bedeli ödenmez. Bu durum, idaresince ilgili bilgi ve belgeler ile birlikte yapının bulunduğu ilin Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne bildirilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Sicillerin Tutulması ve Yapılara Sertifika Verilmesi

Sicillerin tutulması

MADDE 30 – (1) Yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşlarda görev alan denetçi ve kontrol elemanı mimar ve mühendislerin sicil raporları, denetledikleri yapının ruhsata ve eklerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten iş bitirme tutanağının ilgili idarece onaylanmasından veya yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşlarda görev alan denetçi ve kontrol elemanı mimar ve mühendislerin, işin sözleşmesinin feshedilmesi, geçici veya daimi faaliyet durdurma cezaları, eleman değişikliği veya istifa gibi sebeplerle yapı ile ilişkisinin kesilmesinden sonra ilgili idarece ek-26'da gösterilen form-24'e ve ek-27'de gösterilen form-25'e göre işlerin bulundukları seviye itibariyle tanzim edilerek onaylanır.

(2) Yapıda görevli olup, inşaat seviyesinden dolayı fiilen görevine başlamamış olan denetçi ve kontrol elemanı mimar ve mühendisler için bu süre içinde sicil raporu tanzim edilmez.

(3) Yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşlarda görev alan denetçi ve kontrol elemanı mimar ve mühendislerin, bir yıllık faaliyet süresi içinde iş bazında düzenlenen sicil raporlarındaki puanların aritmetik ortalaması alınarak "yıl sonu ortalama sicil puanı" belirlenir. Yıl sonu ortalama sicil puanı ilgili idarelerce Yapı Denetim Komisyonuna gönderilir.

(4) Yapı Denetim Komisyonunca, yıl sonu itibariyle idarelerden alınan sicil puanları toplanıp, bu raporların geldiği idare sayısına bölünmek suretiyle ortalama sicil

puanı hesaplanır. Ortalama sicil puanı 100 (yüz) tam puan üzerinden 60 (altmış) puanın altında olanlar, ilgili sicil devresi için olumsuz sicil almış sayılır. İdarelerce düzenlenen sicil raporlarındaki olumsuz sicillerin somut bilgi ve belgelere dayandırılması ve gerekçelerinin Yapı Denetim Komisyonuna bildirilmesi zorunludur.

(5) Olumsuz sicil almış olan yapı denetim kuruluşları, denetçi ve kontrol elemanı mimar ve mühendisler, Yapı Denetim Komisyonunca yıl içinde yazılı olarak uyarılır.

(6) Son üç yıl itibariyle üç defa olumsuz sicil almış olan yapı denetim kuruluşları hakkında, Yapı Denetim Komisyonunca Kanunun 8'inci maddesi gereğince işlem yapılır.

(7) Üst üste iki yıl olumsuz sicil alan denetçi mimar ve mühendislerin belgeleri Yapı Denetim Komisyonunca iptal edilerek, durum ilgili meslek odalarına bildirilir. Denetçi belgelerinin geçerli olduğu süre içerisinde üç kez olumsuz sicil alan denetçi mimar ve mühendislerin belgeleri yenilenmez.

(8) Faaliyeti geçici olarak durdurulmuş yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların faaliyetlerinin durdurulmasında sorumluluğu bulunan denetçi ve kontrol elemanı mimar ve mühendislerin durumu sicil değerlendirilmesinde göz önüne alınır ve bu durumda olanların yıl sonu sicilleri olumsuz olarak değerlendirilir.

Yapılara sertifika verilmesi

MADDE 31 – (1) İlgili idarelerce, yapı kullanma izninin verilmesini müteakiben, ek-28'de gösterilen form-26'ya uygun olarak yapı denetim kuruluşunca hazırlanan ve ilgili idarece onaylanan bir yapı sertifikası on beş gün içinde tanzim edilip yapının kolayca görülebilir bir yerine asılır.

(2) Sertifikanın onaylanmış bir kopyası yapıya ilişkin dosyada saklanır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan mevzuat

MADDE 32 – (1) 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulan Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Hizmet sözleşmelerinin yenilenmesi

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı denetimi hizmet sözleşmeleri akdedilerek ruhsat müracaatı yapılmış olan işlere ait sözleşmeler, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra da geçerlidir. Hizmet süresi herhangi bir nedenle uzayan denetim işlerine ait sözleşmeler ise ek-6’da gösterilen form-4’e uygun tip sözleşme kullanılarak yenilenir.

Denetlenebilecek yapı inşaat alanı sınırını aşan kuruluşların yeni iş alamaması

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarı ile, denetim sorumluluğu altında toplam 360.000 m2’nin üzerinde denetim işi olan yapı denetim kuruluşlarının, sorumlulukları altında bulunan iş miktarı 360.000 m2’nin altına düşünceye kadar yeni iş almalarına izin verilmez.

Hakedişi ödenmiş seviye nispetinde inşaat alanının yapı denetim kuruluşunun sorumluluk alanından minha edilmesi

GEÇİCİ MADDE 3 – (1) Yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu altında bulunan ve bu Yönetmelik ile belirlenmiş muhtelif fiziki seviyelerde olan işlerde, söz konusu fiziki seviyelere ait hakedişlerin ödenmiş olması kaydıyla, Yapı Denetim Komisyonunca gerekli düzenlemeler Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde tamamlanmak suretiyle, hakedişi ödenmiş seviye nispetinde inşaat alanı yapı denetim kuruluşlarının sorumluluk alanından minha edilir.

Yapı Denetim Komisyonu sekreteryası personelinin görevlendirilmesi

GEÇİCİ MADDE 4 – (1) Yapı Denetim Komisyonunun yapı denetimi izin belgesi, laboratuvar izin belgesi ve denetçi belgesi verilmesi ile ilgili iş ve işlemlerini yürütecek olan sekreteryası, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde Yapı Denetim Komisyonu tarafından teşkil edilir.

Faaliyeti devam eden yapı denetim kuruluşlarının donanım yönünden eksiklerini tamamlaması

GEÇİCİ MADDE 5 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce izin belgesi almış olan yapı denetim kuruluşları, 12’nci maddenin beşinci fıkrasında sayılan asgari donanımı ve şartları Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde sağlamak ve bu konuda ilgili Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne yazılı olarak bilgi vermekle yükümlüdür.

Şubeler aracılığıyla faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşlarının durumu

GEÇİCİ MADDE 6 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce şube aracılığıyla bir denetim hizmeti üstlenmiş olan yapı denetim kuruluşları, söz konusu işin sözleşmesine göre denetim hizmeti tamamlanana kadar o ildeki faaliyetini sürdürebilir. Şube aracılığıyla bir başka ildeki tüm işlerini tamamlayan yapı denetim kuruluşlarının o ilde faaliyetine devam edebilmesi için 17'nci madde hükümlerine uygun biçimde belge alması şarttır.

Yapı denetimi çalışma birimlerinin kurulması

GEÇİCİ MADDE 7 – (1) Bu Yönetmelik gereği kurulması öngörülen yapı denetimi çalışma birimlerinde görev alacak personel, Bakanlık uygun görüşü alınarak, ilgili Bayındırlık ve İskân Müdürlükleri tarafından Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç bir ay içerisinde görevlendirilir.

Denetçi belgelerinin durumu

GEÇİCİ MADDE 8 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış olan denetçi mimar ve denetçi mühendisler ait belgeler vize tarihine kadar geçerlidir. Söz konusu belgelerin vizesi sırasında Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığınca bu Yönetmelik esasları doğrultusunda belge tanzim edilir.

Yürürlük

MADDE 33 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 34 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür.

ÖZGEÇMİŞ

1981 yılında Yalvaç'ta doğan Ferhat SAKALLI, lise öğrenimini Yabancı Dil Ağırlıklı Yalvaç Atatürk Lisesi'nde tamamlamıştır. 2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü kazanmış olup 2005 yılında başarı ile tamamlamıştır. Aynı yıl İ.T.Ü. İnşaat Fakültesi Yapı İşletmesi Anabilim Dalı'nda yüksek lisans eğitimine başlamıştır. Yüksek lisans eğitimi ile birlikte iş hayatına atılmış Tuna Yapı Denetim Ltd.Şti.'de kontrol elemanı olarak göreve başlamıştır. 2007 yılında KARİYER YAPI DENETİM Ltd.Şti. kurmuş ve halen bu şirkette yönetici olarak görev yapmaktadır.