

YAPI ÜRETİM VE DENETİM SÜREÇLERİ

Emin KORAMAZ

ÖZET

Ülkemizde bina yapım süreçleri ve bunlara ilişkin denetim çalışmaları uzun yıllar yasal mevzuatlarla tanımlanmaya çalışılmış ancak, bu konuda ülkemizde binalar sağlıklı güvenli planlı bir kentin unsurları haline gelememiştir. Bina yapım ve denetim süreçleri ülkemizde gerçekleştirilen bir çok toplantıda, (konferans, kongre, sempozyum, panel vs.) tartışılmış ve tartışılmaya devam etmektedir.

Ülkemizin büyük bir bölümü birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almasına karşın, büyük şehirlerimizde bile denetimli, güvenli, sağlıklı çağdaş yapılar yaptığımızı gönül rahatlığıyla söylememiz henüz mümkün görünmemektedir.

Bu çalışmada ülkemizde bina yapım süreçlerindeki yasal mevzuat, izlenen yöntemler, sürece ilişkin aktörlerin durumu vb. unsurlar ele alınmaya çalışılacak, çağdaş, sağlıklı, planlı, kentleşmenin olmazsa olmazı olan sağlıklı yapılara ulaşmanın yolları araştırılmaya çalışılacaktır.

1. YASAL MEVZUAT

Ülkemizde bina yapım süreçlerine ilişkin her türlü yasal düzenleme Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yetki alanında yer almaktadır. Bu konu ile ilgili olarak iki adet yasa yürürlükte yer almaktadır.

- 1.1. İmar Kanunu (3194) 03/05/1985
- 1.2. Yapı Denetimi Hk. Kanun (4708) 29/06/2001

Bu yasaların yanısıra aynı süreçle ilgili yasalar da aşağıda belirtilmiştir.

- .3. Belediye Kanunu (1580) - 03.04.1930
- .4. İskan Kanunu (2510) - 14.06.1934
- .5. Büyükşehir Belediyesi Kanunu (5216) - 10.07.2004
- .6. Mühendislik ve Mimarlık Hk. Kanun. (3458) - 17.06.1938
- .7. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu – (6235) 27.01.1954

Kamuya ait binaların yapımları ayrı bir sürece tabi oldukları için o süreci düzenleyen 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu 04.01.2002 tarihinde kabul edilmiştir ve bu kanunun yürürlüğü Bakanlar Kurulundadır.

Yasaların yanısıra yapılacak binalardaki alınacak bazı temel önlemlere ilişkin çeşitli yönetmelikler yayınlanmıştır. Bunların başlıcaları ve yürütücü Bakanlıklar aşağıda belirtilmiştir.

- .8. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik. (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı)
- .9. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, (Bakanlar Kurulu)
- .10. Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği, (Bakanlar Kurulu)
- .11. Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği, (Çevre ve Orman Bakanlığı)

- .12. Sığınak Yönetmeliği, (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı)
- .13. Otopark Yönetmeliği, (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı)
- .14. Asansör Yönetmeliği (Sanayi ve Ticaret Bakanlığı)
- .15. Yapı Malzemeleri Yönetmeliği, (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı)
- .16. 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliği (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı)

Bunların dışında yukarıda belirtilen yasa ve yönetmeliklerdeki ilgili hükümleri barındırmakla yükümlü belediyelerin imar yönetmeliklerini sayabiliriz.

3194 sayılı İmar Kanununa göre ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde, yapılaşmaya ilişkin her türlü yetki belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerde, bunların dışındaki alanlarda ise valiliklerdedir.

2. BİNA YAPIM SÜRECİ

Bina yapım sürecine teknik olarak baktığımızda aşağıdaki belirttiğimiz işlemleri görürüz.

- a. İlk etüd ve planlama
- b. Fizibilite,
- c. Proje tasarım
- d. İhale dosyası hazırlığı ve İhale
- e. İmalat
- f. Geçici kabul işletmeye alma
- g. Kesin kabul

Bu başlıkların her biri bir çok alt başlığı da içermektedir. Ancak bu çalışmada konu sistematik olarak ele alınıp incelenmesi amaçlandığı için sürece ilişkin detaylara girilmeyecektir. Ayrıca Kamu yapılarına ait süreç de bu aşamada ele alınmayacaktır.

Bu işlemlere yukarıda belirttiğimiz yasal mevzuattan kaynaklı süreci de ilave edersek, işlem sırası şu hale gelir.

- a. İlk etüd ve planlama
- b. Fizibilite,
- c. Proje tasarım
- Yapı ruhsatının alınması
- d. İhale dosyası hazırlığı ve İhale
- e. İmalat/ **Denetim**
- f. Geçici kabul, işletmeye alma
- Yapı kullanma izin belgesinin alınması
- g. Kesin kabul.

Bu işlemleri sırasıyla incelersek bu süreçteki aktörleri de görmüş oluruz. Bu işlemlerin her biri kendi başına ayrı bir işlem gibi görünse de en başından başlamak üzere her bir işlemin kendinden sonra gelen süreçlerle doğrudan ilgisi bulunmaktadır. Dolayısıyla zincirleme bir işlemler silsilesinden sözedildiğinde, zinciri oluşturan her halka kendinden sonraki işlem için büyük önem taşımaktadır. En baştaki işlemlerin kalitesi sürecin bütününe kalitesini belirlemektedir.

2.1. İlk Etüd , Planlama ve Fizibilite, Büyük projelerde teknik müşavir firmalarından satın alınan bu hizmetler projeler küçüldükçe yerine getirilmemekte İşverenin tercihleri doğrultusunda doğrudan proje tasarım aşamasına geçilmektedir.

2.2. Proje Tasarım : Proje tasarım işlemi genellikle yapı ruhsatının alınması için gerekli asgari koşulları yerine getirmekten ibaret bir hizmet halindedir. Bu süreçte yer alan dört disiplin (Mimar, İnşaat Mühendisi, Elektrik Mühendisi, Makina Mühendisi) genellikle münferiden çalışmakta ve proje bazında gruplar oluşmaktadır.

Yasal mevzuat başlığı içerisinde yer alan kıstaslar gözönüne alındığında detaylı bir uygulama projesi hazırlama zorunluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle hazırlanan projeler sadece **Yapı Ruhsatının** bir eki sayılan detaylardan yoksun şematik bir projeden öteye geçmemektedir.

Proje Tasarımı için yasal olarak bazı zorunlu parametreler yönetmelikler aracılığıyla belirlenmiştir. Bunlar; imar hakkı, müstemilatlar, otopark, ısı izolasyonu, sığınak, yangından korunum, depreme dayanıklılık vb. Bu parametrelerin dışında kalan tasarım şartlarını belirleyen zorunlu yönetmelik, standart, kod vs. bulunmamaktadır.

Projeler yukarıda belirtilen yönetmeliklerdeki asgari şartları sağlayan ancak uygulama projesinin gerektirdiği detaylardan yoksun olarak hazırlanmaktadır.

Uygulama projesi ve detaylar olmayınca gerçek anlamda projeye ait mahal listeleri, teknik şartname, keşif, idari şartname, proje yönetim planı, vb. Çalışmaları da eksik kalmakta ya da hiç yapılmamaktadır. Bu durumda hazırlanmış olan proje yapı ruhsatı almaktan öte bir amaç taşımamakta piyasada ruhsat projesi adıyla anılan ve hiç bir şekilde uygulanmayacağı baştan belli olan projeler üretilmektedir.

Proje ve projeye bağlı diğer teknik dökümanlar gerçekçi olmayınca karşılığında alınan bedel de bu işi yapanlar da çoğunlukla itibar problemleri yaşamaktadırlar.

Sonuç olarak baktığımızda işveren ya da işveren adına hareket eden danışman grup as-built projesi istemediği sürece bitmiş binalara ait gerçek projelerin bulunması da mümkün görünmemektedir.

2.3. Yapı Ruhsatının Verilmesi: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan yerlerde Belediyeler, bu alanların dışında kalan yerlerde Valilikler tarafından verilmektedir.

2.4. İhale dosyasının hazırlığı ve ihale: Uygulamaya yönelik olmaktan uzak ve detaylardan yoksun olarak hazırlanmış olan projelere dayalı olarak hazırlanan ihale dosyası da projeyi tam olarak tanımlamaktan uzaktır.

İhale dosyasının proje tasarım ve detayların dışında içermesi gereken metraj, teknik şartname, idari şartname, teklif alma şartnamesi, sözleşme taslağı vb. Gibi hizmetler genellikle yerine getirilmemekte getirilmiş olsa bile hazırlanmış olan projeler yetersiz olduğu için yetersiz kalmaktadır.

2.5. İmalat: İmalatlar yaygın deyimle müteahhit ya da yeni Türkçe deyimle yüklenici olarak tanımlanan çoğunlukla bir kişinin sahip olduğu yapımcı kuruluşlar tarafından yerine getirilmektedir.

2.6. Denetim: 4708 sayılı Kanun kapsamında yer alan binaların imalatlarını Yapı Denetim Kuruluşları denetlemektedir. Kapsam dışında kalan yapılarda ise tanımlı bir denetim süreci bulunmamasına karşın genellikle proje müelliflerinin üstlenmiş olduğu TUS (Teknik Uygulama Sorumluluğu) geçerlidir. Bu denetim sürecinin bu gün itibarıyla sağlıklı yürütüldüğünü söylemek mümkün görünmemektedir.

2.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi: Verilen yapı ruhsatı ve eklerine uygun olduğu tespit edilen imalat aşaması sona ermiş yapılara 4. maddede olduğu gibi Belediyeler ya da Valilikler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilir.

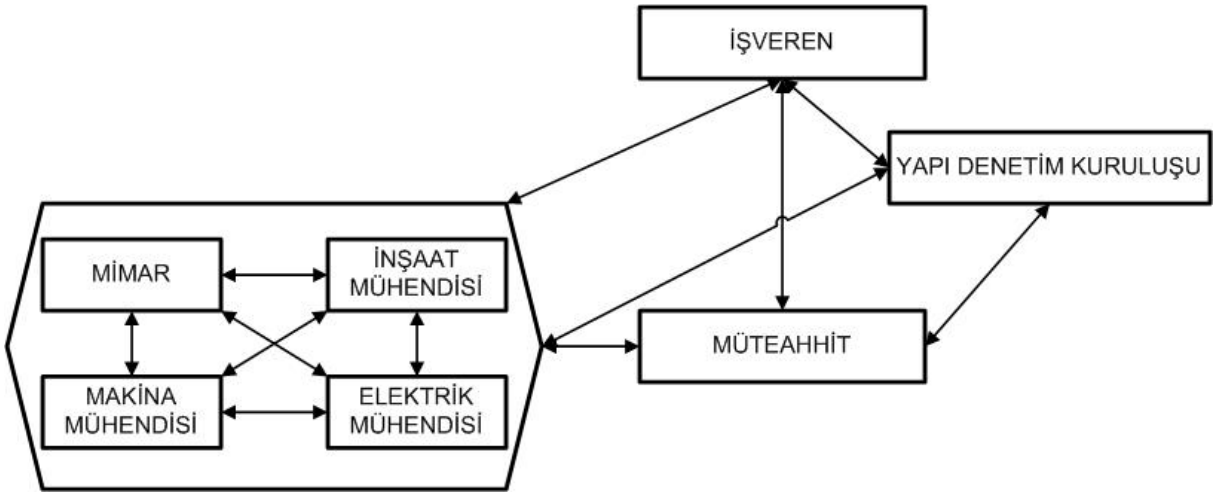
Bu belge verilirken 4708 sayılı kanunu kapsamında kalan yapılarda yapı denetim kuruluşunun onayı, kapsam dışındaki diğer yapılarda ise TUS'ların onayı alınmaktadır.

7. ve 9. maddelerde yer alan geçici kabul, işletmeye alma, ve kesin kabul gibi işlemler genellikle kamu projelerinde ya da büyük projelerde gerçekleştirilmektedir.

3. BİNA YAPIM SÜRECİNDEKİ AKTÖRLER

Yukarıda kısaca açıklanmaya çalışılan süreç içerisinde ortaya çıkan aktör ve parametreleri ayrı ayrı açmaya çalışalım. Ülkemizdeki mevcut yasal prosedüre göre oluşan işveren, tasarımcı, müteahhit ve yapı denetim kuruluşu arasındaki ilişki aşağıdaki şemada belirtilmiştir. Bu şemadan görüleceği düzenli olmayan bir ilişki şeması ortaya çıkmaktadır. İşveren önce kime ulaşırsa ondan sonraki aktörleri genellikle ilk ulaşılan belirlemektedir.

Bu şema yasal prosedürün dışında kendi müşavirlik ve kontrol sistemini oluşturan yapılar için geçerli değildir.



Mevcut Yasal Prosedüre Göre İşveren, Tasarımcı, Müteahhit, Denetçi İlişki Şeması

3.1. İşveren

Var olan yasal mevzuat içerisinde bir projeyi nasıl gerçekleştireceği, nasıl yöneteceği, ve nasıl teslim alacağı çok net tarif edilmediği için diğer aktörlerle arasındaki ilişki modeli de işverenin kendi çalışma yöntemine kalmış bulunmaktadır. En az maliyet prensibiyle hareket eden bir işverenin mevcut sistem içerisinde kaliteli bir yapıyı elde etme şansı çok düşüktür.

3.2. Tasarımcı

Tasarımcılar bir kaç gruba ayrılabilir. Burada amacımız o grupları tanımlamaktan öte mevcut yasal çerçevenin oluşturduğu sistem içerisinde tasarımcıların durumunu ortaya koymaktır.

Yukarıdaki şemadan da görüleceği gibi proje tasarım grubu işverenle kim önce temasa geçerse onun liderliğinde, bir başka deyişle patronluğunda oluşan bir ortaklık haline gelivermektedir. Bu süreçte genellikle inşaat mühendisleri ya da mimarlar patronajlık konusunda başı çekmektedir.

Yasal mevzuat başlığı içerisinde yer alan kıstaslar gözönüne alındığında detaylı bir uygulama projesi hazırlama zorunluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle tasarımcıdan istenen çoğunlukla sadece **Yapı Ruhsatının** bir eki sayılan detaylardan yoksun şematik bir projeden öteye geçmemektedir.

Proje Tasarımı için yasal olarak bazı zorunlu parametreler yönetmelikler aracılığıyla belirlenmiştir. Bunlar; imar hakkı, müştemilatlar, otopark, ısı izolasyonu, sığınak, yangından korunum, depreme dayanıklılık vb. Bu parametrelerin dışında kalan tasarım şartlarını belirleyen zorunlu yönetmelik, standart, kod vs. bulunmamaktadır.

Projeler yukarıda belirtilen yönetmeliklerdeki asgari şartları sağlayan ancak uygulama projesinin gerektirdiği detaylardan yoksun olarak hazırlanmaktadır.

Uygulama projesi ve detaylar olmayınca gerçek anlamda projeye ait mahal listeleri, teknik şartname, keşif, idari şartname, proje yönetim planı, vb. çalışmaları da eksik kalmakta ya da hiç yapılmamaktadır. Bu durumda hazırlanmış olan proje yapı ruhsatı almaktan öte bir amaç taşımamakta bu nedenle piyasada **ruhsat projesi** adıyla anılan ve hiç bir şekilde uygulanmayacağı baştan belli olan projeler üretilmektedir.

Proje ve projeye bağlı diğer teknik dökümanlar gerçekçi olmayınca karşılığında alınan bedel de bu işi yapanlar da çoğunlukla itibar problemleri yaşamaktadırlar.

Sonuç olarak baktığımızda işveren ya da işveren adına hareket eden danışman grup as-built projesi istemediği sürece bitmiş binalara ait gerçek projelerin bulunması da mümkün görünmemektedir.

3.3. Müteahhit

Bina yapım işiyle uğraşan yapı müteahhitliği bir meslek grubu olarak adlandırılmasına karşın, herhangi bir zorunlu eğitime tabi olmayan ve belgeli bir uzmanlığa dayanmayan ülkemizdeki ender mesleklerden biridir.

Kamu İhale Kanununa göre müteahhitler araç, ekipman kapasiteleri, mali güçleri, teknik eleman performanslarına göre girebilecekleri işlerde sınırlamaya tabi tutulmalarına karşın kamu binalarının dışındaki yapılarda bu tür sınıflandırma zorunluluğu yer alamamaktadır.

Yukarıda sözü edilen proje eklerindeki dökümanlarla yeterince tarif edilemeyen bir iş için müteahhitin yaptığı işi tamamiyle kontrol etmek çoğunlukla mümkün görünmemektedir.

Kat karşılığı verilen işler ile yap sat işiyle uğraşan müteahhitler hem işveren hem müteahhit konumunda buldukları için bu denetim tamamiyle müteahhitin insafına ve ticari ahlakına kalmış bulunmaktadır.

3.4. İdare

İmar kanuna göre yapı ruhsatı yapı kullanma izni verme yetkisi olan belediyeler tam olarak oturmamış bu sistem içerisinde yapıların yasal mevzuata uygun olarak yapılmasına çalışmaktadırlar.

Projelerin onayı ve bunlara dayalı ruhsatların verilmesi aşamasında tüm sorumluluk belediyenin ilgili birimlerinde bulunmaktadır.

Belediyeler yapılara ilişkin tüm işlemlerden yapı ruhsat, denetim, yapı kullanma izni vb. Sorumlu olduklarından dolayı özellikle büyükşehirlerde ya da büyükşehirlere komşu ilçe belediyelerinde teknik eleman sıkıntısı yaşanmaktadır. Bir çok ilçe belediyelerde inşaat teknikerlerinin tek başına tüm projelerin kontrolünden sorumlu oldukları, mimar ve mühendislerin projelerini kontrol edip onayladıkları gözlenmektedir.

3.5. Meslek Odaları

Yıllarca tasarım yapan üyelerini mesleki olarak denetlemeleri engellenmeye çalışılmıştır. Bu konuda yerel yönetimlerle yapılan ikili protokollerle sürdürülmeye çalışılan mesleki denetimin hali hazırda yasal bir zemini tam olarak bulunmamaktadır. Yasal mevzuatta son yapılan değişikliklerle tasarım alanında çalışan üyelerinin uzmanlık durumları ve bu süreçteki sicillerin takibi görevi verilen meslek odaları, bu gün bile bir çok bölgede yerel yönetimlerin keyfi davranışlarıyla karşı karşıya kalabilmektedir.

Yapılan projelerin asgari standartlarını ve bedellerini tespit edip bunları kontrol etmeye çalışan meslek örgütleri, var olan sistemin bu denetimleri istememesinden ve bunun sonucunda oluşan haksız rekabet dolayısıyla da sık sık üyeleriyle karşı karşıya kalmaktadırlar. Belirlenen asgari ücretler piyasada kırımlara uğraması nedeniyle, hizmet kalitesi düşmekte, hizmeti gereği gibi yerine getirmeye çalışan tasarımcılar bu sistem içinde haksız rekabete mağruz kalmaktadırlar.

3.6. Yapı Denetim Kuruluşları

4708 sayılı yapı denetim yasası ve buna bağlı olarak yayımlanan Yapı denetim Usul ve Esasları Yönetmeliğine göre faaliyetlerini 19 pilot bölgede yürütmektedirler. 19 pilot bölgede yürürlüğe girmesi ve yayınlandığı tarihten (2001) itibaren kapsamı bir türlü genişletilmeyen yasa Ülkemizin tamamında güvenli, sağlıklı yapılar elde etme hedefinden uzaktır. Bilindiği gibi anılan yasadan önce yürürlükte olan KHK TMMOB'nin girişimiyle iptal edilmiştir. Bunun üzerine hazırlanan yeni yasada ise meslek odaları intikam alınırçasına süreç dışına itilmişlerdir. Bu nedenle yasa bir çok yetki tanımış olduğu denetim kuruluşların bünyelerinde yer alan mühendis ve mimarların ilgili meslek odaları tarafından mesleki denetime tabi tutulmasına olanak tanımamaktadır.

Mevcut haliyle yasa bir çok eksiklikler içermektedir. Ekonomik ve yasal sorumlulukları tam olarak tanımlanmayan kuruluşların yapabilecekleri suitimaller tam olarak tespit edilememektedir. Rastlantı sonucu tespit edilen yanlış ve eksik uygulamalar nedeniyle bir çok kuruluşun belgeleri iptal edilemekte, bünyelerinde yer alan denetçi ve yardımcı denetçi mühendis ve mimarlar soruşturmaya uğramaktadır.

Bunun sonucunda ise üyelerinin mesleki denetimlerine izin verilmeyen meslek odaları, belgeleri iptal edilmiş üyelerinin soruşturma dosyaları ile baş başa bırakılmışlardır.

4. SONUÇ

Büyük bir bölümü birinci derece deprem bölgesinde yer alan ülkemizde sağlıklı, güvenli, çağdaş kentler oluşturmanın birinci koşulu planlı yapılaşmadan geçmektedir.

Yapılacak olan yapıların daha tasarım aşamasından işletmeye alınması ve bakım dahil olmak üzere tüm süreç çağın gerektirdiği teknik şartlara göre yeniden tanımlanması ve yasal mevzuatın bu çerçevede yeniden yapılandırılması gerekmektedir.

Süreç içerisinde yer alan tüm teknik elemanların uzmanlıklarına göre görev üstlenmeleri, bu uzmanlıkların meslek odaları tarafından belgelendirmeleri ve takip edilmeleri sağlanmalıdır.

Bina yapım süreci etüd, planlama, tasarım, uygulama, işletmeye alma, bakım süreçlerini de kapsayacak şekilde tanımlanmalı ve her sürecin aktörlerinin görev, yetki ve sorumlulukları net olarak belirlenmelidir.

Tüm bu yapısal iyileştirmelerin yanısıra Ülkemizde son 30 yılda büyük bir erozyona uğramış olan etik değerlerin insan ve çevre odaklı ve herkes tarafından kabul görecekt tartışılmaz seviyelere çıkarmamız gerekmektedir. Bunun en önemli yollarından biri de hizmet kalitesinin yükseltilmesinden geçmektedir.

ÖZGEÇMİŞ

Emin KORAMAZ

ODTÜ Mühendislik Mimarlık Fakültesi Makina Mühendisliği bölümünden 1985 yılında mezun olmuştur. Okuldan mezun olduğu günden beri tesisat sektöründe hizmet veren firmalarda çalışmaktadır. Oda çalışmalarına aktif olarak 1988 yılında Oda ihtisas komisyonlarında görev alarak başlamıştır. Odanın Doğalgaz, Kazan ve Tesisat, Asansör ve daha birçok Komisyonlarında görev almıştır. 1993 yılından bugüne değin Yönetim Organlarında çeşitli kademelerde görevlerde bulunmuştur. 1993 yılında Oda Yönetim Kurulu Üyeliği, 1994-1996 yılları arasında Oda Yönetim Kurulu Sayman ve Sekreter Üyeliği, 1996-1998 yılları arasında Oda Yönetim Kurulu Sekreter Üyeliği, 1998-2000 yılları arasında Oda Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevlerini üstlenmiştir. 2000-2002 yılları arasında Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği-TMMOB Yönetim Kurulu Yedek Üyeliği görevi yapmış, Mart 2002'den itibaren de Oda Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.