

5940 SAYILI KANUNLA GETİRİLEN YENİLİKLER

HARİTA-PLAN-ETÜT- PROJE MÜELLİFLERİ VE SORUMLULUKLARI

İmar Kanununun 28 inci maddesi sadece fenni mesuliyet ve yapı müteahhitliğine ilişkin hükümleri barındıran bir madde iken, 5940 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile madde mevzuatın uygulanmasında görev alan meslek mensupları olan harita, plan, etüt ve proje müelliflerini ve şantiye şeflerini de kapsayacak şekilde “Müelliflik, fenni mesuliyet, yapı müteahhitliği ve siciller” olarak değiştirilmiş, harita, plan ve proje müelliflerinin, yapı müteahhitlerinin şantiye şeflerinin denetime yönelik fenni mesuliyet üstlenen mimar ve mühendislerin sorumlulukları, alınan yargı kararları da dikkate alınarak daha açık, belirgin ve genişletilerek yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan bu değişikle, harita, plan, etüt ve projelerde var olan mevzuata aykırılıklardan idarelerin ve bu idarelerde çalışanların tek sorumlu olarak algılanmasına ilişkin kamuoyunda var olan genel anlayışın ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. Bu sorumluluğu yerine getirmeyen harita, plan ve proje müelliflerine Kanunun 42 nci maddesinin üçüncü ve dokuzuncu fıkraları ile para cezası verilmesi ve bu nedenle diğer kanunlarla meslek mensupları için belirlenen müeyyidelerin yerine getirilmesi sağlanmıştır. Anı zamanda, yeterli deneyimli teknik kadrolara sahip olmayan idarelerce bilinçsiz olarak yapılan hataların azaltılması sağlanmış, idarelerin ve bizatihi kamunun kendisinin bu hatalardan dolayı zarar görmesi engellenmiştir.

DENETİME YÖNELİK FENNİ MESULİYET

5940 sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile, denetime yönelik fenni mesuliyet hizmetlerinin, bir ticari faaliyet yerine kamu adına denetim görevi olduğu bu hizmetin mimarlık ve mühendislik hizmeti olduğu açıkça vurgulanmıştır. Fenni mesuliyet tanımı, görev ve sorumluluklar bu görevi yerine getiren mimar ve mühendislerin kime karşı sorumlu oldukları açıkça belirtilmek suretiyle yeniden düzenlenmiş, Yapıda denetim görevini üstlenenlerin, alınan Danıştay kararları da dikkate alınarak ve 4708 sayılı Kanun ile uyumlu olarak 3194 sayılı Kanunun 22 nci maddesinde sayılan ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz mimar ve mühendis unvanlı meslek mensupları olacakları belirtilmiş, böylelikle denetimi gerçekleştiren denetim sorumluları bakımından 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile uyum sağlanmıştır.

Denetim sorumlularının yapım işleri ile beraber yapıda kullanılan malzemenin denetlenmesinden de sorumlu oldukları, yapıyı, uygulama imar planına, ruhsat ve eklerine, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak yaptırmakla görevli oldukları belirtilmiştir. Bu değişikle yapı malzemelerinin ulusal ve uluslar arası standartlara uygun olarak üretilmesi, kayıt dışı, mühendislik hizmeti almamış malzeme üretilmesinin önü kesilmeye çalışılmıştır. Nitelsiz malzeme nedeniyle yapı sahiplerinin yeni bir masrafa girmelerinin, can ve mal güvenliği endişesi ile yaşamamaları için tedbir geliştirilmiştir.

Fenni mesullere, yapıda aykırılık görmesi veya yetki belgesiz usta çalıştırılması veya şantiye şefi bulundurulması zorunlu yapılarda şantiye şefi bulundurmadan yapım işinin sürdürülmesi halinde idareye ihbar yükümlülüğü getirilmiştir. Ayrıca idarelere yapılan bu ihbar üzerine işlem tesis etme zorunluluğu getirilmiştir. Bu düzenleme ile yapı inşa sürecinin

ehliyetli ellerde, nitelikli uzmanların gözetiminde sürdürülmesinin önü açılmıştır. Bu uygulama ile bir yandan vatandaşların yaşanabilir sağlıklı nitelikli çevrelerde güvenli yapılarda yaşamaları amaçlanırken, öte yandan mimar, mühendis, tekniker ve teknisyenler gibi eğitimli insanlarımızın işsizliğinin önüne geçilmeye çalışılmıştır.

Denetime yönelik fenni mesuliyeti üzerine alan meslek mensubunun, yapının, göreve gelmeden önce inşa edilen kısımlarından da sorumlu olduğu açıklığa kavuşturularak, bu tür ilave veya tadilat yapılan yapılar bakımından sorumluyu bulma konusunda yaşanan karmaşanın önüne geçilmiştir. Bu hüküm ile, mevcut yapıdaki mevzuata aykırılığın giderilmesini sağlanmakta, yapının bir bütün olduğu gerçeğinden hareketle sağlıklı bir şekilde inşa edilmesi ve can ve mal güvenliğini tehdit etmemesi amaçlanmaktadır.

Daha sağlıklı bir denetim yapılması amacıyla fenni mesullerin mimar ve mühendis unvanlı meslek mensupları olmaları ve denetim faaliyetinde kendilerine yardımcı olmak üzere, denetimin konusuna uygun nitelikte ve sayıda 3194 sayılı Kanunun 38 inci maddesinde belirtilen fen adamını istihdam etmek zorunda oldukları hükme bağlanarak bir yandan yapıların sağlıklı olarak inşa edilmesi sağlanırken, diğer yandan tekniker ve teknisyenlere ilave istihdam olanağı sağlanmıştır.

Yapının denetim sorumluluğunu üstlenen mimar ve mühendisler, denetim faaliyetlerine ilişkin ayrıntılı tüm belge ve mimarlık ve mühendislik hizmetleri raporunu idareye verme ve yapı kullanma izin belgesini imzalama zorunluluğu getirilmiş, denetim görevinin sağlıklı bir şekilde yapıldığının kanıtlarının oluşturulması mimar ve mühendisler görev olarak verilmiştir.

Denetim sorumluluğunu üstlenen mimar ve mühendislerin, aynı zamanda, aynı yapıda yapım sorumlusu olarak yapı müteahhitliği, şantiye şefliği, taşeronluk ve malzeme satıcılığı görevlerini üstlenemeyecekleri ve yapı sahibinin kendi yapısında fenni mesul olamayacağı hüküm haline getirilerek yapım ve denetim süreçlerinin birbirinden ayrılması sağlanmıştır. Böylelikle prosedürü yerine getirmek yerine, güvenli ve mevzuata uygun yapıların gerekli denetimlerde yapılarak inşa edilmesi amaçlanmıştır.

YAPIM SORUMLULUĞU

5940 sayılı Kanunla yapılan düzenlemede yapı müteahhitleri ve şantiye şeflerinin yapım sürecindeki sorumlulukları açıkça belirlenmiştir. Yapım sürecinin inşaat ve tesisat süreçlerinden oluştuğu açıklanmıştır. Denetim sorumlularının denetimi olmaksızın inşaat ve tesisat işlerinin sürdürülemeyeceği ve bu işlerde yetki belgesiz usta çalıştırılmayacağı, çalıştırılması halinde cezai sorumluluğun yapı müteahhidine ve şantiye şefine ait olduğu hüküm haline getirilerek inşaat ve tesisat hizmetlerinin ehil kişilerce ve denetimli olarak yerine getirilmesi sağlanmış, yapım işlerindeki kalitenin artırılması hedeflenmiştir.

İnşaat ve tesisat dahil yapım işinin sürdürülebilmesi için Bakanlıktan yetki belgesi alma zorunluluğu getirilerek, yapı müteahhitlerinin sicillerine ilişkin hükümler yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile müteahhitlerin sicillerinin, her yapı için ayrı ayrı olmak üzere belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, bu sınırlar dışında ise il özel idarelerince tutulacağı, bu sicillerin birer nüshasının, yapı müteahhidi yetki belgelendirme işlemlerinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa gönderileceği, müteahhitlere yetki belgesi verilmesi işlemlerinin, idarelerce verilen siciller de değerlendirilerek Bakanlıkça yürütüleceği açıklanmıştır. Yapılan bu düzenleme ile yapı müteahhitliğinin denetimli ve

kayıtlı olarak ve profesyonel kişi veya kuruluşlarca yapılması sağlanmıştır. Bu uygulamanın hayata geçmesi ile toplumda yaygın olan güven sorunun aşılacağı ve yapı müteahhitliğinin herkesin yapabileceği bir ticari faaliyet olarak düşünülmesine ilişkin yanlış algının ortadan kalkacağı değerlendirilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, VERGİ VE SİGORTA PİRİM BORCU

Sigorta mevzuatı uyarınca yapının inşasında çalışanların sigorta pirim borçlarının ödenmemesi halinde yapıya yapı kullanma izin belgesi düzenlenememektedir. Bir yapı müteahhidi ile yapım sözleşmesi yapan yapı sahipleri esasen kendileri ile hiç ilgisi olmayan, yapı müteahhitlerinin çalıştırdıkları işçilere ait sigorta pirim borçlarından veya yapım işlerine ait vergi borçlarından dolayı mağdur olmaktadır.

5940 sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile, yapı sahibinin aynı zamanda yapı müteahhidi olmadığı, yapı müteahhidinin yapım işlerine ait vergi, sigorta ve diğer sorumluluklarını yerine getirmemesi nedeniyle yapı kullanma izni alınamayan yapılarda, fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanması ve yapı sahibi, denetim sorumlusu fenni mesuller ve idare elemanlarının yapım işlerinin mevzuata uygun olarak tamamlandığını belirten tespit tutanağını birlikte düzenlemeleri halinde, yapı müteahhidi olmayan yapı sahibinin başvurusu üzerine, idarece yapı kullanma izin belgesi verilmesi öngörülerek vatandaşların mağduriyeti giderilmiş, yapıların mevzuata aykırı olarak yapı kullanma izin belgesi alınmadan kullanılmasına ilişkin gerekçe ortadan kaldırılmıştır.

Uygulamada yapı sahipleri, yapı müteahhidinden kaynaklanan vergi ve sigorta pirim borçlarını zaten ödememekte, yapılar yapı kullanma izni alınmadan kullanılmakta ve gerek Sosyal Güvenlik Kurumu gerekse diğer kuruluşlar alacaklarını tahakkuk ve tahsil edememektedir.

Düzenleme ile bu tür yapıları inşa eden yapı müteahhidine para cezasının yanı sıra yeni iş alamama yaptırımını getirildiğinden prim borçlarının tahsil imkânı artırılmıştır. Ayrıca bu tür inşaat işleri tamamlanan, iskân edilen, yapı müteahhidinin yapım işleri ile ilgisinin kalmadığı yapı kullanma izni verilen yapılar ve yapı müteahhitleri hakkında ilgili kurumlara idarelerce bilgi verilme zorunluluğu getirilmiş, ilgili kurumların hangi yapılar ve hangi müteahhitler hakkında takibat yapılacağına ilişkin olarak uyarılması ve alacakların zamanında tahsili sağlanmıştır.

5940 sayılı Kanun ile sorumluluğunu yerine getirmeyen yapı müteahhitlerinin yeni iş alamayacağı öngörölmüş, ayrıca, düzenlenen yapı kullanma izin belgesinin bir örneğinin ilgili kurumlara ve müteahhit siciline işlenmek üzere Bakanlığa ve ilgili meslek odasına gönderilmesi hükme bağlanarak yapı müteahhitlerinin takibinin yapılması sağlanmıştır.

YAPI SAHİBİNİN SORUMLULUĞU

Ruhsat süresi dolmamış bir yapıda, yapı ruhsatında imzaları alınmak suretiyle etüt ve proje müellifleri, yapı müteahhidi, şantiye şefi ve fenni mesuller belirlenmiş ise ve yapı sahibi ayrıca bu görevlerden herhangi birini üstlenmemiş ise yapı sahibinin mimarlık ve mühendislik hizmetlerinden sorumlu olamayacağı, bu konudaki sorumlulukların ilgisine göre ayrı ayrı yapı müteahhidine, şantiye şefine ve denetimden sorumlu ilgili fenni mesullere ait olduğu belirtilmiştir. Bu düzenleme ile yapıyla ilgisi olmayan yapı sahibinin para cezası ile karşı karşıya kalması engellenmiştir.

KIRSAL ALANLAR

5940 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle İmar Kanununun 27 nci maddesi kapsamında kalan ruhsata tabi olmayan yapılar ile entegre tesis niteliğinde olmayan ruhsata tabi tarım ve hayvancılık yapılarına ait 3194 sayılı Kanunun 22 nci maddesinde sayılan etüt ve projelerin il özel idarelerince veya Bayındırlık ve İskan Bakanlığının taşra teşkilatınca hazırlanabileceği öngörülmüştür. Bu hüküm ile öncelikle söz konusu yapıların bölgenin özelliğine ve gereksinimlerine göre şekillendirilmesi ve kırsal kimliğin korunması amaçlanmıştır. Ayrıca ilk tesis maliyetleri azaltılarak bir yandan göç önlenmeye çalışılmış, diğer yandan nitelikli tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve yaşam mekânları meydana getirilmeye çalışılmıştır. Ayrıca, bu tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin fenni mesuliyetin il özel idaresinin veya Bakanlık taşra teşkilatının mimar ve mühendis unvanlı personeli tarafından üstlenilebilmesi sağlanarak bu yapılara ilişkin yaşanan denetim sıkıntısının önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Yapılan düzenleme ile kurumların iş yüküne ve personel durumuna göre il bütününde, vatandaşlara teknik destek amaçlı bir hizmet sunma olanağı getirilmiştir.

İDARİ MÜEYYİDELER

5940 sayılı Kanunla yapılan imar para cezalarına ilişkin düzenleme, İmar Kanununun birinci fıkrasında yer alan para cezalarının Anayasa Mahkemesince iptal edilmesi üzerine Kararın gerekçeleri ve uygulamada alınan Danıştay kararları dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.

Düzenleme ile imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak para cezasının uygulanacağı,

Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, beşyüz Türk Lirasından az olmamak üzere, Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için idari para cezaları uygulanacağı açıklanmıştır.

İdari para cezalarının ilgili idarece iki kademedede hesaplanması öngörülmüştür. Birinci kademedede yapı inşaat alanına esas olabilecek aykırılıklara ilişkin esaslar belirlenmiş, ikinci kademedede de yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan aykırılıklara ilişkin esaslar açıklanmıştır.

Bakanlıkça belirlenen yapı sınıfı ve grupları esas alınarak belirlenen birim cezanın yapının mevzuata aykırı kısmının her bir metrekaresine uygulanarak tespit edileceği, öngörülmüştür.

Bakanlıkça her yıl, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ yayımlanmaktadır. Bu Tebliğde mimarlık hizmetlerine esas olan yapı sınıflandırmaları yapılarak ve her bir yapı sınıfı kendi içinde gruplara ayrılarak yapı yaklaşık birim maliyetleri (TL/m²) belirlenmektedir.

Anayasanın suç ve cezaların belirliliği ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda, idarelerce para cezası işlemi tesis edilirken, idari para cezalarının, yukarıda sözü edilen yapı yaklaşık maliyetleri ölçüt alınarak hesaplanması ve idari para cezasının, istisnalar dışında, mevzuata aykırı yapının sınıfı ve grubuna göre, yapı yaklaşık maliyetinin yaklaşık olarak % 4'ü ile % 25'i arasında tesis edilmesi uygun görülmüştür.

Anayasa Mahkemesinin Kararında sözü edilen, mevzuata aykırı yapının ve yapıldığı alanın mülkiyet durumu, bulunduğu alanın özelliği, kente ve çevreye etkisi, yapının yaş veya yeni ya da eski olma durumu, niteliği, sınıfı, can ve mal güvenliğini tehdit edip etmediği, aykırılığın büyüklüğü gibi ölçütlerin para cezasını etkileyeceği kabul edilerek, mevzuata aykırı yapının öngörülen ölçütleri de kapsamı halinde, idarece tesis edilecek para cezasının, hesaplanan idari para cezasına, her bir ölçüt için belirlenen oranlarda para cezaları da ayrı ayrı eklenmek suretiyle hesaplanacağı açıklanmıştır.

Yapılan düzenleme ile idarece tesis edilecek para cezalarının hem alt ve üst sınırları belirlenmiş, hem de Anayasa Mahkemesinin Kararının gerekçesinde belirtilen para cezasını etkileyen ölçütlere açık, belirgin ve somut bir şekilde yer verilmiş, alt ve üst sınırlar arasında para cezasının ne şekilde tesis edilmesi gerektiği objektif şekilde ortaya konarak idarelerin alt ve üst sınırlar arasında takdir yetkilerini kullanırken eşitsizlik, haksızlık ve keyfiliğe yol açabilecek uygulamaların önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Ayrıca, yapıdaki mevzuata aykırılık, kapladığı alan dışında, aynı zamanda yapının tamamını ya da bir bölümünü de etkiliyor ise para cezalarına konu alanın hesaplanmasında, aykırılıktan etkilenen alanın dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır. Bu değişikliklerle benzer durumlar hakkında aynı veya farklı idareler tarafından farklı uygulama yapılması suiistimaller engellenmiş idareye güven sorunu ortadan kaldırılmıştır.

Aynı düzenleme ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinde yer alan kısıtlamalar ve 28 inci maddesinde yer alan yükümlülükler ile 33 üncü maddesindeki umumi hizmetlere ayrılan yerlerde yapılacak muvakkat yapılara, 34 üncü maddesindeki inşaat, tamirat ve bahçe tanzimi ile ilgili tedbirlere ve mükellefiyetlere, 35 inci maddesindeki bina ön cephe hattı ile yol arasında tabii zeminin kazılmasına, 36 ncı maddesindeki kapıcı dairesi ve sığınaklara, 37 nci maddesindeki otopark tesisine, 40 inci maddesindeki arsalarda, evlerde ve sair yerlerde, halkın sağlık ve selameti için alınması gereken tedbirlere, 41 inci maddesindeki idarece belirlenen yollar üzerinde sakıncalı bina bulunan veya binasız arsaların yola bakan yüzlerinin idarece belirlenen şartlarda kapatılmasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmeyen veya bu yükümlülükleri aykırı davranan yapı veya parsel sahibine, müelliflere, ilgili fenni mesule, yapı müteahhidine ve şantiye şefine, ilgisine göre ayrı ayrı olmak üzere, can ve mal güvenliğini tehdit edip etmemesi, çevre ve sağlık şartlarını etkileyip etkilemediği hususları da tespit edilerek kademeli olarak idari para cezası verilmesi hükme bağlanmıştır.

Yapıldığı tarih itibarıyla plan ve mevzuata uygun olmakla beraber, o tarihten bu yana onarım görmemesi veya bugüne kadar maruz kaldığı fiziki koşullar gibi sebeplerle mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal güvenliğini tehdit edeceği idarece veya mahkeme kararıyla tespit olunan yapılara, idarece uyarılmasına rağmen yapı sahibince güçlendirme yapılmaması veya 3194 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi uyarınca yıkılmaması durumunda, yapı sahibine idari para cezası verilmesi öngörülerek, can ve mal güvenliğini tehdit eden veya edebilecek olan yapıların sahiplerinin, idarenin uyarılarını dikkate alması ve bu konularda daha hassas davranılması, üçüncü şahısların olası zararlardan etkilenmemesi amaçlanmıştır.

3194 sayılı Kanununun 27 nci maddesi kapsamında kalan yapı ruhsatına tabi olmayan yapıların da projelerine uygun olarak yapılması, muhtarlıktan izin alınması ve fen ve sağlık şartlarına uygun olarak yapıldığına dair valiliğinden izin alınması gerektiğı belirtilerek, köy yerleşik alanlarında 3194 sayılı Kanununun 27 nci maddesi kapsamında, projeleri idarece incelenmiş ve fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılan, ancak muhtarlık izni alınmayan yapılar için üçyüz Türk lirası idari para cezası verilmesi öngörölmüş, böylelikle yapıların muhtarlıktan izin alınarak yapılması için yaptırım getirilmiştir. Bunun yanında, söz konusu alanda yapılan yapılardaki diğer aykırılıklar ile ruhsata tabi tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için en az üçyüz Türk lirası olmak üzere, ikinci fıkraya göre belirlenen idari para cezasının beşte bir oranında uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Yapılan düzenlemede kırsal alanların koşulları dikkate alınmıştır.

Belirtilen fiillerin, yapının inşa süreci içinde tekrarı halinde, para cezalarının bir kat artırılarak uygulanacağı hüküm haline getirilerek uygulamada bulunanların işlerini kurallara uygun olarak gerçekleştirmeleri gerektiğı vurgulanmıştır.

Harita, plan, etüt ve proje müelliflerine, fenni mesullere, yapı müteahhitlerine, şantiye şeflerine, imar mevzuatına aykırı fiillerinden dolayı verilen cezalar ve haklarındaki kesinleşmiş mahkeme kararlarının, ilgililerin sicillerine işlenmek ve ilgili mevzuatı kapsamında işlem yapılmak üzere idare tarafından üyesi oldukları meslek odasına ve Bakanlığa bildirilmesi ve bu kişilerin ceza süreleri dolmadan yeni bir iş üstlenemeyecekleri hükme bağlanmış olup, böylece, mevzuata uygun hareket edilmesinin merkezden de kontrolünün sağlanması amaçlanmıştır.

Yapı müteahhitlerinin yetki belgesinin iptaline yönelik tedbirler açıklanmış, sorumluluklarını yerine getirmeyen yapı müteahhitlerine ilişkin yapılacak işlemler belirlenmiş, vergi ve sigorta borcunu ödemediği yeni bir iş alınamayacağı ancak eski işlerin tamamlanabileceğı hüküm altına alınmıştır. Yapı müteahhitliği bir yandan disiplin altına alınmakta, bir yandan da vergi ve sigorta borçlarının tahsiline imkân tanınmaktadır.