

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**İMAR KANUNU KAPSAMINDA BELEDİYELERDE YAPI İZİNİ SÜRECİNDE
KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ
KONYAALTI BELEDİYESİ ÖRNEĞİ**

Mehmet AY

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2019**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

İMAR KANUNU KAPSAMINDA BELEDİYELERDE YAPI İZİNİ SÜRECİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ KONYAALTI BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

Mehmet AY
Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Metin ARSLAN

Türkiye, hızla gelişen ve buna bağlı olarak sürekli ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak inşaat sektörü oluşturmaktadır. Araştırmalara göre inşaat sektörü kendisine bağlı 200’den fazla alt üretim faaliyetini barındıran, 150’ye yakın meslek alanını ilgilendiren ve gayri safi milli hasılda % 30’a yakın payı olan bir sektör olarak göze çarpmaktadır. Türkiye ekonomisinde bu kadar önemli bir istihdam alanı sağlayan yapı üretim faaliyetlerinin başlangıç aşamasını oluşturan yapı izni sürecinde karşılaşılan sorunlar önemli bir olgu olarak görülmektedir. Bu çalışmada; Antalya İli Konyaaltı İlçesi Konyaaltı Belediyesi verilerinden örnek alınarak yapılan çalışmada ilk olarak yapının geçmişten bugüne evrimi hakkında bilgiler verilmiş ve daha sonra yapı ruhsatı veya yapı iznine ilişkin tanımlar yapılmış ve uygulama aşamaları değerlendirilmiştir. Bu çerçevede 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapı izni sürecinde yaşanan sorunlar; literatür analizi, mevzuat analizi, yargı kararları ve ilgili kamu kurumlarının kayıtlarının birlikte analizi yapılarak değerlendirilmiş ve başlıca çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

Araştırmada mevzuat doğrultusunda belediyelerde yapı izni düzenleme sürecinde tamamlanması gereken aşamalar incelenmiş ve birden fazla belediyede birden çok yetkili ve vatandaş ile görüşülerek yapı izni sürecinde nasıl bir yol izlenilmesi gerektiği tespit edilmiştir. İlgili kamu kurumlarının yöneticileri ile yapılan mülakat ve 125 katılımcı ile yapılan anket sonuçlarına göre yapı izin belgesi aşamasındaki sorunların analizi yapılmış

ve ayrıca seçilmiş uygulama örnekleri de irdelenerek konu hakkında yol haritası ortaya konulmuştur. Araştırma sonuçlarına göre ilgili kurumlarda uzman olmayan kişilerin yaptıkları işlerde yeterli bilgi birikimine sahip olmadıkları, çalışan personelin yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olmaması ve kırtasiyecilikten kaynaklanan zaman kayıplarının olduğu, yapı izni sürecinde yetkili kamu kurum ve kuruluşları arasında koordinasyon eksikliğinin olduğu, ilgili kurumlarda çalışan personelin uzmanlık alanı ile görevlendirildikleri birim arasında bağlantının zayıf olduğu, yapı izni sürecinde görev yapan bütün personelin ödüllendirilmesinin yetersiz ve iş yoğunluğunun fazla olduğu tespit edilmiştir. Başta belediyeler olmak üzere ilgili bütün kamu kurumlarında ruhsat ve izin işlemlerinde ve özellikle proje dışı imalatın tespiti ve imar cezalarının rasyonel uygulanması aşamalarında gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümü lisans ve lisansüstü programlarından mezun olmuş uzmanların görev almalarının sağlanması, rasyonel uygulama yapılması için zorunlu görülmektedir.

Haziran 2019 81 sayfa

Anahtar Kelimeler: Yapı izni, ruhsat, yapı izni için gereken evraklar, belediyelerde yapı izni ve talep edilen evrakların niteliklerinin değerlendirilmesi.

ABSTRACT

TERM PROJECT

PROBLEMS ENCOUNTERED IN BUILDING PERMIT PROCESS IN MUNICIPALITIES WITHIN THE SCOPE OF ZONING LAW AND A CASE OF KONYAALTI DISTRICT OF ANTALYA PROVINCE

Mehmet AY
Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Metin ARSLAN

Turkey is a rapidly developing country and therefore needs are increasing rapidly. The main axis of development is inevitably the construction sector. According to the research, the construction sector is connected with has more than 200 sub-production activities, concerns about 150 professional area and with a share of close to 30% of gross national product. The problems encountered during the building permit process which constitutes the initial stage of building production activities provides such an important employment area and has seen as an important phenomenon in the Turkish economy. In this study; data was taken from the Konyaalti Municipality of Konyaalti District of Antalya Province, firstly information was provided about the evolution of the building from past to present and then definitions related to building license or building permission were made and the implementation stages were evaluated. Problems encountered during the building permit process within the scope of the Development (Zoning) Law No. 3194, the literature analysis, legislation analysis, judicial decisions and records of the related public institutions have been analyzed together and main solution proposals have been put forward in this study.

In accordance with the legislation, the steps to be completed in the process of building permits were examined in the municipalities and the steps to be taken in the process of building permits were determined in more than one municipality by meeting with multiple authorities and citizens. According to the results of the interviews with the managers of the relevant public institutions and the survey conducted with 125 participants thereby

the problems in the building permit process were analyzed and the selected application examples were also examined and a road map was put forward. The survey results was determined that the personnel who are not experts in the related institutions do not have enough knowledge in the work they do; the personnel who are not qualified in the work possess lack of sufficient knowledge and experience and therefore time losses occurred in the paperwork process and lack of coordination between the authorized institutions and organizations. The study has been highlighted that the connection between the specialized area of the personnel employed in the relevant institutions and the unit to which they were assigned was weak and that the rewarding of all the personnel working in the building permit process was insufficient and the work density was too high. In all public institutions, especially municipalities, it is necessary to ensure that experts who have graduated from the undergraduate and graduate programs of real estate development and management department should be employed in licensing and permission processes and especially in the determination of non-project manufacturing and the rational implementation of the development penalties.

July 2019 81 page

Key words: Building permits, licenses, documents required for building permits, building permits in municipalities and evaluation of the qualifications of the requested documents.

TEŞEKKÜR

Kentsel alanda yapılaşma ve kentsel gelişme politikaları, yerel ve merkezi kamu kurumları tarafından alınan kararlar ve politikalara bağlı olarak gelişme ve çoğu kez ilgili kamu kurumlarının yetersiz arsa ve konut üretim politikaları ile etkin olmayan denetim mekanizmasının kaçak yapı sorununa neden olduğu bilinmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu doğrultusunda belediyelerde yapı izni ve karşılaşılan sorunları kapsayan tez çalışmamın her aşamasında bilgi, öneri, yardım ve desteğini esirgemeyen, Sayın Prof. Dr. Metin ARSLAN'a (Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi), desteğini hiçbir zaman esirgemeyen Antalya Büyükşehir Belediye Başkanı Sayın Muhittin Böcek'e, gecesini gündüzüne katarak bitmek tükenmek bilmeyen enerjisiyle bizlere değerli bir meslek kazandıran Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı Sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ ile Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı akademik, teknik ve idari personeline içten teşekkürlerimi sunarım.

Mehmet AY

Ankara, Haziran 2019

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	iii
TEŞEKKÜR	v
KISALTMALAR DİZİNİ	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Önemi ve Amaçları	1
1.2 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları	2
2. LİTERATÜR ÖZETİ	5
3. YÖNTEM VE MATERYALLER.....	9
3.1 Mülakat	9
3.2 Anket Uygulaması	10
3.3 Kanun ve Yönetmeliklerin İncelenmesi	10
3.4 Belgelerin İncelenmesi	11
3.5 Saha ve Arazi Gözlemleri	12
4. BULGULAR VE TARTIŞMA	13
4.1 Mülakatlara İlişkin Bulgular	13
4.2 Anket Uygulamasına İlişkin Bulgular	14
4.2.1 Yeterlilik.....	15
4.2.2 Kırtasiyecilik.....	16
4.2.3 Tecrübe ve uzmanlık.....	18
4.2.4 Koordinasyon	20
4.2.5 Görev yeri değişikliği	21
4.2.6 Ödüllendirme ve takdir	23
4.2.7 Personel yetersizliği.....	24
4.2.8 Evrak fazlalığı	26
4.3 Kanun ve Yönetmeliklerden Kaynaklanan Sorunlara İlişkin Bulgular	28
4.4 Belgelerin İncelenmesine İlişkin Bulgular	30
4.4.1 Yapı izni dilekçesi.....	31
4.4.2 Başvuru sahibinin kimlik fotokopisi	32
4.4.3 Onaylı numarataj belgesi ve krokisi.....	32
4.4.4 İmar çapı.....	33

4.4.5 Tapu kayıt sureti	35
4.4.6 Noter onaylı sözleşme ve taahhütname	36
4.4.7 Müteahhit imza sirküsü	38
4.4.8 Vergi levhası	40
4.4.9 Ticaret sicil tasdiknamesi	41
4.4.10 Oda sicil durum belgesi	42
4.4.11 Faaliyet belgesi	43
4.4.12 Ticaret sicil gazetesi	43
4.4.13 Müteahhitlik yetki belgesi ve numarası	44
4.4.14 Ustalık belgesi taahhütnamesi.....	45
4.4.15 Müteahhit ve şantiye şefi arasında yapılan sözleşme.....	46
4.4.16 Mimari proje onay yazısı.....	47
4.4.17 Proje müelliflerinin imzalı taahhütnameleeri	48
4.4.18. Büro tescil belgeleri.....	49
4.4.19 Güncel ikamet adresi	50
4.4.20 Fenni mesuliyet belgesi	51
4.4.21 Fenni mesul sözleşmesi	52
4.4.22 Ölçü krokisi	53
4.4.23 Aplikasyon projesi ve krokisi.....	54
4.4.24 Plankote ve kot onayı.....	55
4.4.25 Kanalizasyon bağlantı yazısı (ruhsatı)	56
4.4.26 Vekâletnameler.....	57
4.4.27 Muhdesat yazısı	58
4.4.28 Belediye tahakkuk fişi ve tahsilat makbuzu	59
4.4.29 Yapı denetim sözleşmesi ve ekleri.....	60
4.5 Saha ve Arazi Gözlemlerine İlişkin Bulgular	61
5.SONUÇ ÖNERİLER	64
KAYNAKLAR	67
EK - YAPI RUHSATI SÜRECİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR ANKETİ ..	69
ÖZGEÇMİŞ.....	81

KISALTMALAR DİZİNİ

KM	Kilometre
MAKS	Mekânsal Adres Kayıt Sistemi
TAKBİS	Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TK	Ticaret Kanunu
TOBB	Türkiye Odalar Ve Borsalar Birliği
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
UAVT	Ulusal Adres Veri Tabanı
VUK	Vergi Usul Kanunu
YAMBİS	Yapı Müteahhitliği Bilgi Sistemi
YDS	Yapı Denetim Sistemi

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4. 1 Yeterlilik değerlendirmesi	15
Şekil 4. 2 Kırtasiyecilik değerlendirmesi	18
Şekil 4.3 Tecrübe ve uzmanlık değerlendirmesi	19
Şekil 4. 4 Koordinasyon değerlendirmesi	21
Şekil 4. 6 Ödüllendirme ve taktir değerlendirmesi	23
Şekil 4. 7 Personel yetersizliği değerlendirmesi	26
Şekil 4. 8 Evrak fazlalığı değerlendirmesi	28
Şekil 4.9 Yapı izni başvuru dilekçe örneği	31
Şekil 4. 10 Numarataj belgesi örneği	33
Şekil 4.11 İmar durum belgesi (imar çapı) örneği	34
Şekil 4.12 Tapu kayır sureti örneği	35
Şekil 4.13 İnşaat yapım sözleşmesi örneği	37
Şekil 4.14 İmza sirküsü örneği	39
Şekil 4.15 Vergi levhası örneği	40
Şekil 4.16 Ticaret sicil tasdiknamesi örneği	41
Şekil 4.17 Oda sicil durum belgesi örneği	42
Şekil 4.18 Faaliyet belgesi örneği	43
Şekil 4.19 Ticaret Sicil Gazetesi Örneği	44
Şekil 4.20 Ustalık belgesi taahhütname örneği	45
Şekil 4.21 Şantiye şefi sözleşmesi örneği	46
Şekil 4.22 Ön onay yazı örneği	48
Şekil 4.23 Taahhütname örneği	49
Şekil 4.24 Büro tescil belge örneği	50
Şekil 4.25 İkametgâh belge örneği	51
Şekil 4.26 Fenni mesul taahhütname örneği	52
Şekil 4.27 Fenni mesullük hizmet sözleşme örneği	53
Şekil 4.28 Ölçü krokisi örneği	54
Şekil 4. 29 Aplikasyon projesi örneği	55
Şekil 4.30 Kanalizasyon bağlantı yazısı örneği	56
Şekil 4.31 Vekâletname örneği	58
Şekil 4.32 Tahakkuk fişi örneği	60
Şekil 4.33 Yapı denetim sözleşmesi; yapıya ilişkin bilgi formu örneği	61

1. GİRİŞ

1.1 Araştırmanın Önemi ve Amaçları

Geçmişten bugüne barınma, insanoğlunun temel ihtiyaçları arasında ilk sıralarda yer almaktadır. Tarih öncesi dönemlerde insanoğlunun; havaların soğuk olduğu dönemlerde, yırtıcı hayvanlardan korunmak amacıyla yerleşim alanı olarak mağara ve ağaç kavuklarını tercih ettiği bilinmektedir. Küresel ısınmanın da etkisiyle havalar ısınmaya başlayınca, mağara ve ağaç kovuklarından dışarı çıkarak, avcılık ve toplayıcılıkla yaşamını ikame ettirmeye çalışmış ve bunun sonucu olarak, ihtiyaçlarını göçebe hayat tarzına göre şekillendirmeye başlamıştır. Ateşin keşfi ve kontrol altına alınması ile birlikte ilk insan toplulukları, yani klanlar oluşmaya başlamıştır. Yerleşim alanı olarak genel itibariyle akarsu ve göl kenarları tercih edilmiş, akabinde de yerleşik hayata geçilerek yerleşik hayatın ilk meyveleri, köyler, oluşmuştur. Yerleşik yaşam biçimine geçilmesiyle birlikte yaşanan bölgenin coğrafi yapısına göre, yapı elemanları tercihleri de farklılık göstermiştir. Dayanıklılığı ve kullanımı bakımından her bölge ve iklime yatkın malzemelerin seçildiği bugüne kadar gelen tarihi yapı ve alanlarda görülmüştür.

Türkiye de modern denilebilecek yapıların inşasına, doğal afetlerin çok sayıda can ve mal kaybına neden olması sonrasında başlandığı bilinmektedir. Özellikle 1924 yılında Erzurum / Horasan'da meydana gelen deprem sonrası ders çıkartılmış ve konut sektörünün devlet eliyle desteklenmesi gerektiği sonucuna varılarak 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Devamında ise 1930 yılında Belediye Kanunu¹, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu², 1966 tarihli Gece Kondu Kanunu³, 1985 tarihli İmar Kanunu⁴ ve buna benzer birçok kanun çıkarılarak yapılaşma, devlet eliyle kontrol altına alınmaya çalışılmıştır. Yapıların denetiminin insan hayatını direkt etkilediği gerçeği ile yapı izni sürecinin oldukça dikkat gerektirdiği görülmektedir (Anonim 2018a).

¹ T.C. Resmi Gazete, 13.07.2005, Sayı: 25874

² T.C. Resmi Gazete, 13.03.1984, Sayı: 18344

³ T.C. Resmi Gazete, 08.03.1984, Sayı: 18335

⁴ T.C. Resmi Gazete, 09.05.1985, Sayı: 18749

Birçok yerleşim yerinde yapım projelerinin onaylanması ve ruhsata bağlanması aşamalarında gerek mevzuat ve uygulayıcı kurumlar, gerekse talep sahiplerinden kaynaklanan birçok sorunun olduğu dikkati çekmektedir. Bu çalışmanın amacı; Antalya Konyaaltı Belediyesi verilerinden yararlanılarak yapı izni sürecinde yaşanan sorunları, belirleme yoluyla sorunların çözümüne ilişkin yaklaşımlar geliştirmektir. Katılımcı bir yaklaşım ile yapı ruhsatlarının alınması aşamasında karşılaşılan sorunların tespiti ve çözüm önerilerinin ortaya konulması ile yerel idarelere yönelik mevzuat ve uygulamaların gözden geçirilmesi aşamasında karar organlarına yararlı ve yol gösterici bilgilerin sunulması mümkün olacaktır.

1.2 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

3194 sayılı İmar Kanununun düzenlenme amacı yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır (Anonim 2018b). Bu amaca yönelik uygulamalarda gerek inşaat gerekse plan ve projelendirme aşamalarında belirli bir program doğrultusunda hareket edilmesi hedeflenen amaca ulaşılmasını da kolaylaştırmaktadır. Nitekim imar mevzuatında ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülün nasıl sağlanması gerektiği çeşitli maddelerde belirtilmiş ve uyulması gereken kurallar maddeler halinde özetlenmiştir.

Belediye sınırları içinde bulunan arsa ve arazilerde yapılaşma koşulları göz önüne alınarak yapılan çalışmada yapı izni aşamasında yaşanan sorunlar değerlendirilmiştir. İlk kademe belediyelerinde imarlı arsalarda yapı izni düzenlendiği bilinmektedir. İstisnalar dışında, yapı izni alınmadan, belediye sınırları içinde herhangi bir yapım faaliyetine başlamak cezai müeyyidelerin uygulanmasına sebebiyet vermektedir. Genellikle yapı izni almadan inşa faaliyetlerine başlanması; vatandaşların bürokratik işlemler hakkında bilgi sahibi olmamasından, izin aşamasında vereceği harç ve ücretlerden kaçınmak istemesinden ya da ilgili taşınmazın mevzuat gereği üzerine yapı yapma yasağı bulunmasından kaynaklandığı bilinmektedir.

İnsanların ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla çeşitli doğal ve yapay malzemeleri kullanarak ürettikleri tesislere genel olarak yapı denilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanununa göre yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir. Bina ise; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır (Anonim 2018b).

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 2. maddesi binayı; yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerinde sabit inşaatın hepsini kapsar şekilde tanımlamıştır.⁵ Yapı ve bina kavramının sıkça kullanıldığı düzenlemelerden birisi de Anayasa Mahkemesince iptal edilen 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname'dir⁶ (Anonim 2017b). Kararname yapıyı; sabit, zemine doğrudan veya dolaylı olarak bağlı, geçici veya sürekli, canlı barındıran, geçici veya daimi bina ve tesisler ile bunlara bağlı eklerini, altyapı tesislerini ve bütün bunların her türlü inşaat, tesisat, imalat, sondaj, değiştirme, güçlendirme ve esaslı onarımını kapsayan yapım işleri olarak tanımlamıştır (Tanrıvermiş 2017).

Çoğu zaman yapı ve bina sözcükleri birbirinin yerine kullanılmaktadır. Binalar, belirli eylemler için kullanılmak amacı ile kalıcı nitelikte tasarlanmış mekânlar dizinini içerecek şekilde üretilmiş yapılardır. Bu tanımdan her binanın yapı olduğu, ancak her yapının bina olmadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Örneğin, yol, baraj, köprü, iskele ve liman birer yapı olmakla birlikte, bina niteliği taşımamaktadır (Arslan 2012).

İzin, kolaylık, genişlik anlamına gelen ruhsat, (ruhsatname, ruhsatiye) imar mevzuatı açısından, yapılması kanunen izin almaya bağlı tutulan bir yapının yapılabilmesi için yetkili idareden izin verilmiş bulunduğunu gösteren belge anlamındadır (Anonim 2018c). Kim tarafından, hangi ada ve parselde ne tür bir inşaat yapılmasına izin verildiğini ve bu

⁵ T.C. Resmi Gazete, 11.08.1970, Sayı: 13576

⁶ T.C. Resmi Gazete, 13.07.2001, Sayı: 24461

maksatla ödenmesi gereken harç ve vergilerin de yatırılmış bulunduğunu gösteren bir belgedir.

İzin işlemi, imar sınırları içindeki bir yapıyı ya da yapılmış bir yapı (bina) üzerindeki esaslı değişiklik, ek ve onarımları, imar hukuku kurallarınca önceden düzenlenmiş bulunan objektif kişilik dışı bir hukuki duruma soktuğu için maddi açıdan şart işlemdir (Anonim 2017a). Yapılara yapı ya da kullanma izni verilmesi işlemi ile sadece inşaat ya da yapı önceden İmar Kanunu ve yönetmelikleri ile belirlenmiş, genel ve kişilik dışı hukuksal bir duruma sokulmakta, söz konusu kuralların bunlara uygulanmasını sağlamakta, fakat inşaat ya da yapı hakkında, gerçek anlamda yeni bir hukuki durum yaratılmamaktadır. Bu yönüyle de yapı ya da yapı kullanma izinlerinin geniş anlamda subjektif işlemler olduğu söylenebilmektedir. İdarelerin yapı izni verme işlemleri, idarenin kolluk alanındaki birey işlemleri arasında sayılmaktadır. Yapı izni verilmesiyle amaçlanan husus ise kamu düzeni ve kamu güvenliğini sağlamaktır.

Belediye sınırları içerisinde planlı bir alanda yasal olarak inşaat yapabilmenin ilk şartı yapı izni almaktır. İnşaat sektörünün 260'a yakın iş kolunu içeren emek yoğun bir faaliyet göstermesi nedeni ile yapı izni sürecinde birden çok iş koluna yer verilmektedir. Birden fazla kurum ve gerçek kişinin onayına tabi olması sebebiyle bazı sorunlarla karşı karşıya kalınması söz konusu olmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanun uygulamalarında karşılaşılan sorunların neler olabileceği ve nasıl çözülmesi gerektiği hususunda çalışmalar yapılmış, Antalya İli Konyaaltı İlçesi Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde yapı izni aşamasında, yaşanan sorunlar tespit edilerek bazı öneriler sıralanmıştır. Çalışmanın temel dayanakları; 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğidir. İlgili kanunlar kapsamında yapı izni düzenlenmesi ve bu süreçte meydana gelen sorunların tespiti konusunda objektif biçimde bilimsel esaslar dikkate alınarak değerlendirme yapılması planlanmaktadır. Sorunların tespiti aşamasında Antalya Kepez Belediyesi, Antalya Muratpaşa Belediyesi, Antalya Döşemealtı Belediyesi ve Antalya Konyaaltı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlükleri ile yapı izni sürecini ilgilendiren kurum ve kuruluşların müdürlüklerine gidilmiş yapı izni süreci hakkında bilgiler alınmış ve bu doğrultuda anket soruları hazırlanarak tarafların görüşüne sunulmuştur. Çalışma sonuçlarına göre sorunların tespitine ve çözümüne ilişkin yaklaşımlar ortaya konulmuştur.

2. LİTERATÜR ÖZETİ

Yapı izni sürecinde yaşanan sorunları tespit etmek ve öngörülerde bulunmak amacıyla araştırma konusu ve amacına uygun olan literatürde yer alan araştırmalar konu yöntem ve sonuçları açısından incelenmiştir. Çalışmayı yakından ilgilendiren benzer makale ve bulgulardan elde edilen bilgiler ve bu bilgileri aktaran kişilerin görüş ve önerileri literatür özeti başlığı altında kısaca ana hatlarıyla aktarılmaya çalışılmıştır.

Literatürde birçok tanım yapılmasına karşın genel hatlarıyla yapı izin belgesi (yapı ruhsatı), taşınmaz malikinin ya da taşınmaz üzerinde yapı yapma hakkı olan kişi ya da kurumların, taşınmaz üzerinde imar mevzuatına uygun bir yapı ya da mevcut bir yapı üzerinde esaslı değişiklik ve ilaveler yapılabilmesi için yetkili makamlar tarafından verilen izin belgesi anlamına gelmektedir.

Kaya (2008) tarafından yapılan “Yapı Ruhsatı” adlı tez çalışmasında; yapı izni ile ilgili düzenlemelerin tek bir kanunda yer almaması, yapı izni alınması için gerekli olan prosedürlerin, mevzuatta dağınık bir şekilde yer almasına ve bu durumun da, yapı izni alma sürecinin uzun zaman almasına neden olduğunu ileri sürmektedir. Bu sürecin uzunluğunun da Türkiye’de ruhsatsız yapı yapılmasının nedenleri arasında yer aldığını ve bu nedenle de tüm inşa faaliyetleri için izin alma koşullarının tek bir kanunla düzenlenerek, konunun daha ayrıntılı, açık bir duruma getirilmesi ve yapı izni alma sürecinin kısaltılması gerektiğini savunmaktadır.

Demirciefe’nin (2009) “Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Alımındaki Gecikmeler” adlı tez çalışmasında; yapı izni ve yapı kullanma izin belgesi alımının, karmaşık, zaman alan ve birçok ilgili tarafı bağlayan süreçler olduğunu savunmaktadır. Bu durumun çoğu zaman istenmeyen gecikmelere, artan proje maliyetlerine ve gereksiz engellenmelere sebep olduğunu savunmaktadır. Gecikmeye sebebiyet veren en önemli problemleri; yapı izni başvuru dosyasındaki eksik evrakların genellikle yapı izni alımında, binanın yerinde kontrolü yapıldıktan sonra teslim edilmesi ve gereken evrakların eksikliğinin de yapı kullanma izin belgesi alımında mevcut olmaması şeklinde belirtmiştir. Son olarak izin alım sürecinde; kanun ve yönetmeliklerin karmaşıklığı,

hantallık ve yetersiz resmi görevli sayısı gibi eksik yanlarını belirtmiştir. Bu doğrultuda bilgi teknolojilerinin verimli kullanılması, basit terimlerle tüm süreci ve istenen evrakları listeleyen el kitaplarının hazırlanması ve müşteri hizmetlerinin geliştirilerek görevli sayısının artırılması gerektiğini savunmaktadır.

Gaziantep İnşaat Mütahhitleri Derneği tarafından basına açıklanan; “İnşaat sektörünün sorunları” adlı 24 maddelik raporda, yapı izni sürecinde ve diğer resmi işlemlerde çok fazla prosedür olması nedeniyle işlemlerin seri ilerleyememesinin söz konusu olduğu ve belediyelerde izin için başvuruların belirli bir sıra numarası ile takip edilmesi gerektiğini vurgulanmaktadır. Dosyalarda bulunan eksikliklerin tek seferde incelenmesi ve gerekirse bir resmi yazı ile toplu olarak başvuran firmaya bildirilmesi yoluyla hem firmanın takibini kolaylaştıracak hem de işlemlerin hızlanmasını sağlayacağı yönünde görüş belirtmektedir. İşlemlerin kolay takibi açısından, online takip sisteminin geliştirilmesinin de sektöre kolaylık sağlayacağını belirtmiş ve sektörde yer alan sorunların önüne geçilmesi için inşaat müteahhitliği tanımının yeniden yapılması gerektiğini ileri sürmektedir (Özdurak 2014).

Reis (2014) tarafından yapılan “Belediyelerde İmar ve Yapı Ruhsatı Süreçlerinin Etkinliğinin Arttırılması” adlı çalışmada; belediyelerde uygulanmakta olan imar ve ruhsat süreçlerine ilişkin tüm alt hizmetler, üretilen veri ve belgeler belirlenen performans kriterlerine göre (istenen evrak adedi, ortalama süre, onay sayısı, iş adım sayısı, mevzuata uygunluk ve izlenebilirlik durumu) genel hatlarıyla analiz edilmiş ve buna göre; Belediye birimlerinin kendi içlerinde imar, planlama ve yapı ruhsatı alt faaliyetlerinin izlenmesi, raporlanması ve uzun süreçlerin kısaltılması ihtiyacının olduğu ortaya koyulmuştur. Süreçlere bağlı alt süreçlerle, üretilen belgeler ve veri altyapısı incelenmiş, buna göre, mevcut coğrafi veri altyapısının Ulusal Adres Veri Tabanı ile uyumlu olması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Verilerin paylaşımı, saklanması ve güncellenmesi ile yakından ilgili olan bilgi işlem altyapısı (donanım, yazılım) incelenmiş, hedeflenen sonuçlara ulaşmak adına yapılması gerekli olan bilgi işlem altyapı çalışmaları belirlenmiştir. Bu analiz doğrultusunda, belediyede çalışan personele ve belediyeye hizmet almak için gelen vatandaşla, imar ve izin süreçlerine ilişkin iş süreçlerinde ve uygulamalarında yaşadıkları sorunların tanımlanması amacıyla durum değerlendirme anketi çalışması yapılmıştır.

Personel tarafından dile getirilen en önemli sorunlar; belediyede tutulmakta olan verilerin güncel olmaması, müdürlüklerin yapılan tadilat ve güncellemelerden haberdar olmaması, ihtiyaç duyulan evrak, bilgi veya verinin birimler arasında transferi ve paylaşımında kişisel ilişkilerin olması, imar ve yapı süreçlerinde kontrol amaçlı bakılan arşiv dokümanlarına ulaşamama veya bu evrakların kaybolması, teknik müdürlükler tarafından kullanılan yazılımların altyapı yetersizlikleri olarak tespit edilerek vatandaşa yönelik yapılan anket çalışmasında ortaya çıkan en büyük memnuniyetsizlik ise vatandaşın başvurusu veya talebi ile ilgili birçok birime/müdürlüğe gitmek zorunda kalmasıyla bağlantılı olarak, gerçekleştirilen işlemlerin yavaş olduğu tespitinde bulunmuştur.

Karahan'ın (2008) "İstanbul'da Faaliyet Gösteren Yapı Denetim Şirketlerinin Uygulamaya Yönelik Karşılaştıkları Sorunlar ve Çözüm Önerilerine Yönelik Araştırma" adlı çalışmasında; belediye ve valilikler, siyasal etkiler, çıkar ilişkileri, yeterli teknik eleman ve donanımına sahip olmamaları gibi nedenlerle, proje denetimini dahi yapamaz hale geldikleri, yapım işlerini ise hemen hemen hiç denetleyemez hale geldiklerini belirtmektedir.

Ayalp ve Öcal (2011) tarafından yapılan araştırmaya göre; mimarların öğrenimleri sürecinde, eş zamanlı mühendislik kavramının anlamı ve projelendirme sürecindeki hayati önemi üzerinde yeterince durulması; detay çiziminin, inşaat sürecinin denetlenebilmesi ve dolayısıyla projenin hayata geçirilebilmesi için ne denli gerekli olduğu hususu daha fazla vurgulanmalı ve proje derslerinde konunun pekiştirilmesine gayret edilmesi gerekmektedir. Meslek odalarının mezuniyet sonrası eğitim çalışmaları kapsamında, uygulamaya yansıyan proje kaynaklı sorunlara çözüm geliştirici konulara yer verilmesi de, meslek mensuplarının farkındalık ve duyarlılıklarının artırılmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Uygulama projelerinde detay paftalarına mutlaka yer verilmesinin yasal yaptırımlarla desteklenmesi, örneğin imar yönetmeliğinin ruhsat alımı ile ilgili koşullarına böyle bir zorunluluğun eklenmesi bu konudaki eksikliklerin azaltılmasına önemli düzeyde katkı sağlayabileceğini belirtmektedir.

Güler ve Coşkun'un (2011) araştırmasında; yapı üretim sürecinde yer alan tüm unsurların, sektör bileşenlerinin, güvenli, dayanıklı ve sürdürülebilir yapı üretimi için asgari bir

düzeyi ve kaliteyi yakalamak zorunda olduğunu, devamında da yapı üretim sürecindeki rolleri gereği, proje üretimi aşamasından başlayarak, üretim sürecinin tüm aşamalarında, belediyelerin de nitelikli hizmet üretmek yükümlülüğü altına girdiği belirtilmiştir. Kentlerdeki sağlıksız yapılaşma, enerji ve su yetersizlikleri, çevre kirliliği ve ulaşım sorunları nüfus artışı paralelinde artış göstermektedir. Belediyelerin bu hizmetleri için ülke koşulları ve bölgesel koşullar doğrultusunda standartlar belirlenmeli, merkezi idare tarafından da bu standartlara uygunluk denetimi sistemi oluşturulması gerektiğini savunmaktadır.

Yapılan çalışmanın, önceki araştırmalardan iki önemli farkı bulunmaktadır. Birincisi, araştırmacının aynı zamanda örnek olarak incelenen belediyede yapı izin belgelerini düzenleyen birimde çalışması, uygulama deneyimlerinin olması ve bu deneyimlerini de araştırma sonuçlarının raporlanması aşamasına entegre ederek uygulama odaklı bir çalışmanın ortaya konulmasıdır. İkincisi ise konu ile ilgili olarak seçilen 125 katılımcıya uygulanan anketin sonuçları, yargı kararları ve bazı örnek olayların birlikte analizine dayalı katılımcı bir yaklaşım ile sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin geliştirilmesinin bu çalışma kapsamında yapılmış olmasıdır.

3. YÖNTEM VE MATERYALLER

Araştırma sürecinde paydaşlarla gerçekleştirilen mülakat, anket uygulaması, kanun ve yönetmeliklerin incelenmesi, belgelerin incelenmesi, saha ve arazi gözlemlerinin gerçekleştirilmesi araştırmanın yöntemleri olarak belirlenmiştir.

3.1 Mülakat

Mülakat çalışması yapılmasının temel amacı yapı izni süreci hakkında bilgi edinmektir. Özellikle teorik bilgilerden ziyade, uygulama sürecinde yapı izin belgesinin nasıl düzenlendiği ve nasıl bir iş akışı sonunda yapı izin belgesinin taraflara verildiğini, tespit etmeye çalışmaktır. İlgili kurum tarafından düzenlenen iş akış süreçleri gözden geçirildikten sonra konunun tarafları belirlenmeye çalışılmıştır. Tarafları belirleme işlemleri tamamlandıktan sonra mülakat çalışmalarına başlanılmış devamında ise; Antalya İli sınırları içinde bulunan Konyaaltı Belediyesi, Döşemealtı Belediyesi, Muratpaşa Belediyesi, Kepez Belediyesi, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü, Yapı Denetim Kuruluşları ve İş Takip Bürolarının yapı ruhsatı birimleri ile yapı ruhsat sürecini etkileyen evrakların düzenlendiği servislerde çalışan personellerle, yapı izni süreci ile ilgili mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Mülakatlar sırasında mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik elektronik mühendisi, jeoloji mühendisi, peyzaj mimarı, jeofizik mühendisi, harita mühendisi, şantiye şefi, yapı denetim kuruluşu yöneticileri, yapı denetim kuruluşlarında çalışan teknik personel ve büro görevlileri, imar ve şehircilik müdürleri, emlak istimlak müdürleri ve alanında uzman birçok kamu kurum ve kuruluşu yöneticileriyle görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Yapılan görüşmelerde yapı izni sürecinin taraflarına, sorun yaşanan alanlar sorularak, bu sorunlar kayıt altına alınmıştır.

Mülakat sürecinde yapı ruhsatının nasıl düzenlendiği, ne gibi evraklardan yararlanıldığı, bu süreçte hangi birim ve kişilerin etkin rol oynadığı, yapılan işlerin niteliğine göre kimler tarafından ya da hangi kurum tarafından düzenlendiği, vatandaş ve müteahhitlerin bu süreçte neler yapması gerektiği, evraklar düzenlenirken sürecin hızlanması açısından nelerin yapılması gerektiği tespit edilmeye çalışılmıştır.

3.2 Anket Uygulaması

Yapılan mülakatların sonunda çalışmanın bilimsel değerler ve sağlam temeller üzerinde ilerlemesi amacıyla Antalya Konyaaltı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne yapı ruhsatı başvurusu yapmak için gelen paydaşlara iki bölümden oluşan anket soruları sorulmuştur.

Anket çalışması 125 katılımcıyla 5 kategoride gerçekleştirilmiştir. Toplam 125 katılımcı tarafından cevaplanan sorularda, kategoriler oluşturulurken yapı izni sürecinde en fazla işlem yapan kişi ve kuruluşlar dikkate alınmıştır. Devamında her kategoriden 25'er kişi seçilerek meslek gruplarının eşit katılımı sağlanmaya çalışılmıştır. Birinci bölüm beş gruptan oluşmaktadır. Bu bölümde Birinci Grupta Teknik personeller, ikinci Grupta Yapı Denetim Kuruluşu Çalışanları, üçüncü Grupta Müteahhitler, dördüncü Grupta İş Takip Şirketi Personelleri beşinci Grupta Diğerleri, olmak üzere beş grupta kategorize edilmiştir. Kategorize edilen bireylere mezuniyet durumları, cinsiyeti ve yaptıkları işin niteliğinin ne olduğu sorulmaktadır. İkinci bölümde taraflara 12 adet soru sorulmuş ve seçmeli sorularda 5'li likert ölçeği (Kesinlikle Katılmıyorum, Katılmıyorum, Fikrim Yok, Katılıyorum, Kesinlikle Katılıyorum) kullanılarak yanıtlar alınmış ve değerlendirme de buna göre yapılmıştır (Ek 1). Anket ile elde edilen bütün veriler tablolara aktararak sayısal sonuçlara ulaşılmış ve yorumlama kolaylığı nedeni ile sonuçların oran ve sayı olarak verilmesi tercih edilmiştir. Anket sonuçları, saha gözlemleri ve örnek olay analizlerine dayalı olarak yapı ruhsatının verilmesi aşamasında yaşanan sorunların tespiti yapılmış ve çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

3.3 Kanun ve Yönetmeliklerin İncelenmesi

Türkiye de yapı izni belgesi düzenlenirken; kanunlar, yönetmelikler ve mevzuat hükümlerine uyularak, mekânsal adres kayıt sistemi üzerinden veri girişleri gerçekleştirilmekte ve yapı izni onayları verilmektedir. Türkiye de bazı illerde farklı uygulamalarla karşılaşılmasının nedeni, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55, 56 ve 57. maddelerinde belirtilen idarenin kanaati doğrultusunda istenen belgelerden kaynaklanmaktadır.

Özgün nitelikli bir kaynak ortaya koymak açısından eldeki bilgi ve belgelerden maksimum fayda sağlamak amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu gibi temel kanun ve yönetmelik hükümlerinden yararlanılmıştır.

3.4 Belgelerin İncelenmesi

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55, 56 ve 57. Maddelerinde yapı izni almak için başvuru yapıldığında hangi evrak ve belgelerle başvuru yapılması gerektiği hususunda gereken bilgiler verilmektedir. Bu bilgiler doğrultusunda yapı izni başvurusu yapmak isteyen her kişi ilgili idareye yasal süreleri içerisinde yapı izni için gereken evrak ve projelerini teslim etmek zorundadır. Bu evrakları hazırlayabilmek amacıyla ilk olarak yetkili idarenin yapı ruhsat servisine gidilmesi ve buradan gereken evrakların listesinin alınması gerekmektedir. Yapılan çalışmada Antalya Konyaaltı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yapı ruhsat Servisine gidilerek, yapı izni almak için gereken evrakların listesi temin edilmiştir. Liste temin edildikten sonra ilgili idareden gereken izinler alındıktan sonra yapı izni evrakları incelenerek evrakların nasıl hazırlandığı, hangi kurum ve kuruluşlardan alındığı, ne zaman düzenlenmesi gerektiği, kimler tarafından hazırlanması gerektiği gibi bazı bilgilere ulaşılarak araştırmalara devam edilmiştir. Daha sonra diğer kurum ve kuruluşlara (Muratpaşa Belediyesi, Döşemealtı Belediyesi, Kepez Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü vd.) da gidilerek ortak olan belgeler değerlendirilmiş, yapı izni için gereken ve önem arz eden evrakların listesi hazırlanmıştır. İlgili kurum ve kuruluşlardan izin alındıktan sonra evrak ve belgeler hakkında kapsamlı bilgiler edinilmeye çalışılmıştır.

Belgeler incelenirken “yapı izin belgeleri” hakkında yazılan kitap, dergi, makale, tez, köşe yazısı ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı sınavlarına hazırlık kitaplarından faydalanılmıştır.

3.5 Saha ve Arazi Gözlemleri

Yapı izin belgesi sürecinde düzenlenen belgelerin büyük çoğunluğunun arazide yapılan çalışmalar sonucunda elde edildiği; yapılan mülakat çalışmalarında ve mevzuat araştırmalarında görülmektedir. Ayrıca yapı ruhsat servislerine teslim edilen evrakların doğruluğunun kontrolü amacıyla belediyelerde çalışan teknik personellerin arazide incelemelerde buldukları gözlemlenmiştir. Araştırılan konunun daha iyi anlaşılabilmesi amacıyla arazide ilgili alan ve sahalarda teknik personel yetkililerle kontrole çıkılmıştır.

Arazi ve arsa kontrollerine genel itibariyle yapı denetim firmalarının taşıtları ya da yüklenici firmanın araçları ile kontrole gidilmektedir. şantiyelerde yapılan kontrollerde son derece modern ve teknolojik ekipmanlarla çalışmaların yapıldığı, şantiyede çalışan teknik personel ile işçilerin projelere ve inşaat alanında uyulması gereken kurallara riayet ettiği görülerek değerlendirmelerde bulunulmuştur.

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

4.1 Mülakatlara İlişkin Bulgular

Antalya ilinde yapılan araştırmalar sonunda 5216 sayılı Büyükşehir Kanununun kabul edilmesiyle birlikte, yapı izni verme yetkisinin Antalya il sınırları içinde ve Türkiye’de bulunan belediyelere ait olduğu anlaşılmaktadır. Akabinde ise; Antalya İli sınırları içinde bulunan; Konyaaltı Belediyesi, Döşemealtı Belediyesi, Muratpaşa Belediyesi, Kepez Belediyesi, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü, Yapı Denetim Kuruluşları ve İş Takip Bürolarının ilgili birimleri ile yapı ruhsat sürecini etkileyen evrakların düzenlendiği servislerde çalışan personellerle yapı ruhsat süreci hususunda mülakatlar gerçekleştirilmiştir.

Yapı izin sürecinde kamu çalışanlarının en fazla belirttiği hususların başında evrakların eksik bir şekilde kamu kuruluşlarına teslim edilmesidir. İstenilen evrakların fazla olması nedeniyle evrak kontrolünün zaman alması ve bu süreçte dosya kontrolü aşamasında evrak ve projelerde hataların olması, önem arz eden evrakların eksikliği süreci tıkamakta bu hususlardan dolayı bilgisayar ortamında yapı izninin hazırlanamadığı görülmüştür.

Vatandaş ve idarecilerin uzmanlık gerektiren bu süreçten haberdar olmaması tepkilere neden olmaktadır. Yapı izni başvurusu yapan taraflara eksikliklerin zamanında haber verilmemesi, vatandaşlarda olumsuz fikirlerin oluşmasına ortam hazırlamaktadır. Bu süreçte yapı sahiplerine ya da ruhsatın taraflarına ivedilikle haber verecek bir yazılım hazırlanmalı, akabinde de cep telefonu veya mail yoluyla tarafların bilgilendirilmesi sağlanmalıdır. Bilgisayar ve telekomünikasyon sistemlerinden yararlanılarak bu tip sorunlar ortadan kaldırılmalıdır.

Vatandaşların bu süreçte en fazla rahatsız oldukları bir başka konu ise, zaman ve kayırmacılıktır. Taraflar sürecin çok uzun zaman aldığını ve çok basit işlemler için çok fazla bekletildiklerini ileri sürmektedirler. Çağın modern haberleşme araçlarından faydalanarak vatandaşın bilgilendirilmesi, özellikle psikolojik olarak rahatlatılması

devamında da sıramatik veya randevu sistemi gibi birtakım oluşumlar geliştirilerek tarafların birbirinin hakkına gasp etmesinin önüne geçilmeye çalışılmalıdır.

Yapı izni sürecinde yapılan mülakatlar sonunda kırtasiyecilik, tecrübesizlik ve uzmanlık, koordinasyon eksikliği, görev yeri değişikliği, ödüllendirme ve takdir, personel yetersizliği, evrak fazlalığı, kanun ve yönetmeliklerde yaşanan çelişkiler, hatalı düzenlenen evraklar, bilgi eksikliği, sahada yapılan çalışmalar ile hazırlanan projelerin birbiri ile uyuşmaması gibi birtakım konularda sorunların yaşandığı tespit edilmiştir.

4.2 Anket Uygulamasına İlişkin Bulgular

Yapılan mülakatların sonunda çalışmanın bilimsel değerler üzerinde şekillenmesi ve sağlam temeller üzerinde ilerlemesi amacıyla Antalya Konyaaltı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne yapı izni başvurusu yapmak için gelen vatandaşlara iki bölümden oluşan anket soruları hazırlanmıştır.

Toplam 125 katılımcı tarafından cevaplanan sorularda her kategoriden 25'er kişi seçilerek konu ile alakalı meslek gruplarının eşit olarak katılımı sağlanmaya çalışılmıştır.

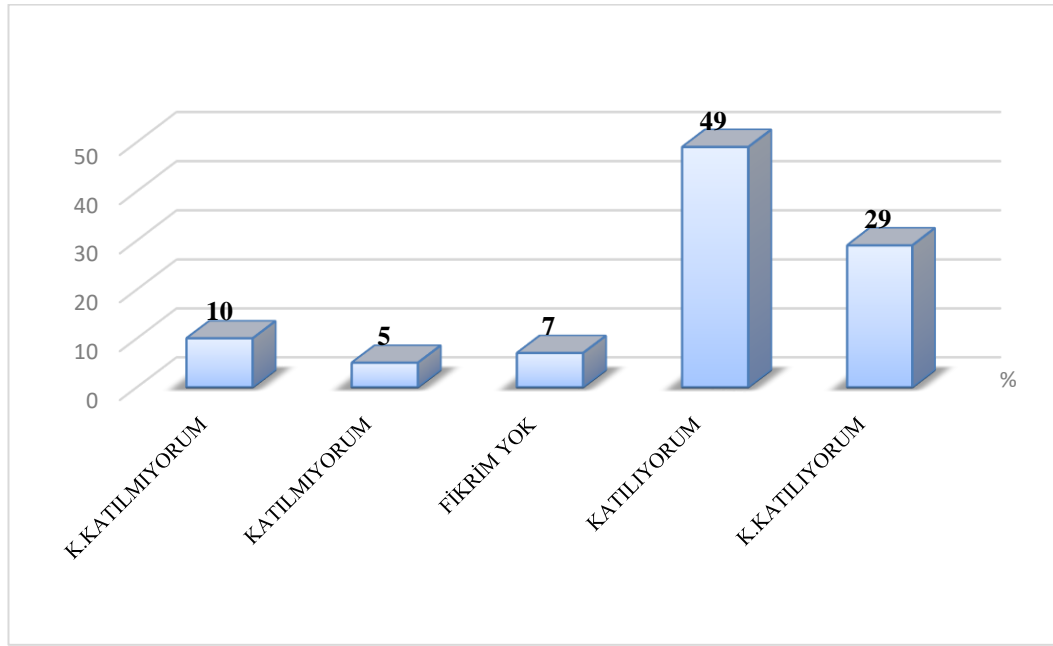
Birinci bölüm beş gruptan oluşmaktadır. Bölümün birinci grubunda; teknik personeller (mühendis, mimar, tekniker gibi), ikinci grubunda yapı denetim kuruluşu çalışanları, üçüncü grubunda müteahhitler, dördüncü grubunda iş takip şirketi personelleri ve beşinci grubunda ise diğerleri (farklı meslek gruplarına ait kişiler) yer almaktadır. Kategorize edilen bireylere mezuniyet durumları (ilköğretim, lise, lisans, lisansüstü ve diğerleri gibi), cinsiyeti ve yaptıkları işin niteliğine ilişkin sorular yönetilmiştir.

İkinci bölümde taraflara 12 adet soru sorulmuş ve bu soruları çoktan seçmeli şekilde yanıtlamaları istenmiştir. Verilen cevaplar teker teker tablolara aktarılarak hangi alan ve bölümlerde sorunlar olduğu tespit edilmeye çalışılmıştır.

Verilen cevaplar dâhilinde tespit edilen sorunlar tablolara aktarılarak sayısal verilere ulaşılmıştır. Tespit edilen sorunlara mevcut şartlar ve mevzuat hükümleri göz önünde bulundurularak çözüm aranmaya çalışılmıştır.

4.2.1 Yeterlilik

Bilinçsiz iş yapmak dönemin en büyük sorunları arasında göze çarpmaktadır. Özellikle uzmanlık gerektiren bir alanda hizmet almak isteniyorsa, bu hususlar hakkında bilgi birikimine sahip olan uzman kişilere ihtiyaç duyulmaktadır. İzin süreci hakkında yapılmış olan anket çalışmasında sürecin taraflarının yeterli bilgi birikimine sahip olmadıkları anket sonuçlarından anlaşılmaktadır (Şekil 4.1). Alanı itibariyle inşaat sektörü çok geniş meslek gruplarını kapsamaktadır. Yapı izni süreci de bu durumdan etkilenmekte, dolayısıyla taraflar birçok meslek kuruluşuyla ve kurumlarla çalışmak zorunda kalmaktadırlar.



Şekil 4. 1 Yeterlilik değerlendirmesi

Yapı izni almak isteyen bir vatandaş inşaat alanında teknik bilgiye sahip değilse ve yapı izni sürecini kendisi takip etmek istiyorsa birtakım sorunlarla karşılaşmaya kendini hazırlamak zorundadır.

Yapı izin belgesi almak isteyen bir kişi, öncelikle tapu ve kadastro müdürlüklerine giderek güncel tapu kayıt suretini ve röperli krokisini temin edip ilgili belediyesinden imar çapını temin etmek zorundadır. İmar çapını temin ettikten sonra alanında uzman bir mimar ile anlaşılıp arsasının mimari projesini çizdirmek mecburiyetindedir. Oluşturulacak olan yapının mimari projesini hazırlayan mimar kişinin ilgili belediyesine başvuru yaparak, arsa üzerine inşa edilecek yapının mimari projesinin 3194 sayılı İmar Kanununa ve yönetmeliklerine uygun olduğunu tescil ettirmesi gerekmektedir. Akabinde ise mimari proje doğrultusunda zemin etüdü çalışmaları yapılacak, çıkan sonuçlar dâhilinde ne tür bir temel yapılacağı inşaat mühendisi tarafından karar verilecek ve ona göre yapının betonarme projesi düzenlenecek ve bu hususlar dâhilinde mekanik projeleri, elektrik projeleri hazırlanıp ilgili meslek odalarından ve belediyesinden onayları alınacaktır.

Proje aşaması tamamlandıktan sonra ilgili yapı sahipleri ve anlaşabilecekleri bir yapı denetim kuruluşu ile noter huzurunda yapı denetim sözleşmesi imzalamaları gerekmektedir. Yapı denetimi sözleşmesi yapılmadan önce yapıyı inşa edecek müteahhitle, inşaat yapım sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmalı ya da inşaatı kendisinin yapacağına dair noterde taahhütname vermek zorundadır. Anlatılan hususlar hakkında yeterli bilgi birikimine sahip olmayan kişi ya da kuruluş yetkilileri yapı izni sürecinde hatalı işlemler yapmaya, dolayısıyla evrakların veya işlemlerin eksik olmasına sebebiyet vererek sürecin aksamasına neden olmaktadır. Bu ve buna benzer nedenlerden dolayı yapı izni süreci hakkında yeterli bilgi birikimine sahip olmayan kişi ya da kurumların, bu alanda uzman kişilerden danışmanlık hizmeti alması tarafların menfaatine olacağı düşünülmektedir.

4.2.2 Kırtasiyecilik

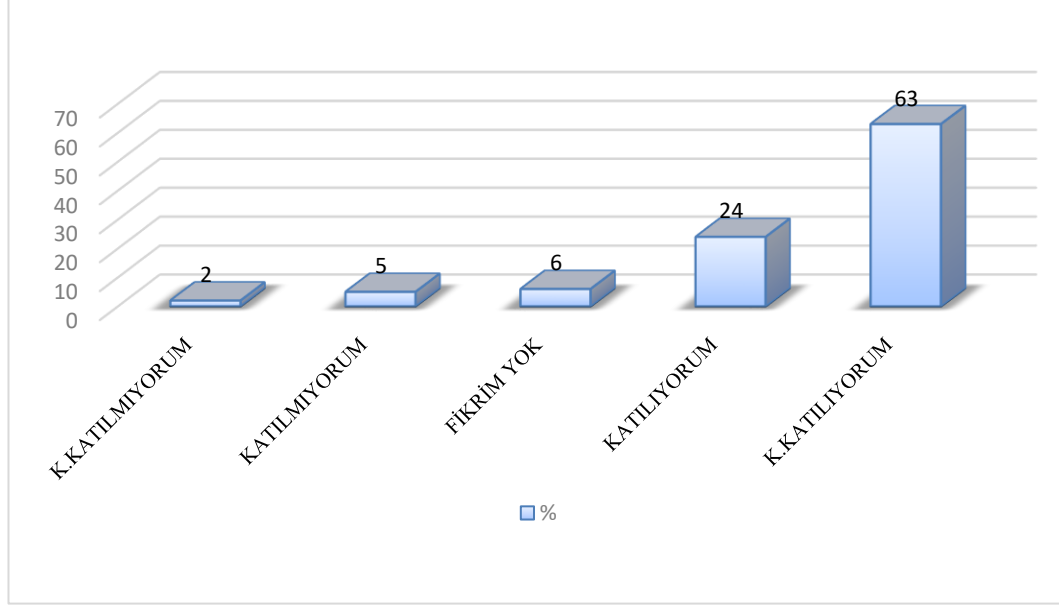
Kırtasiyecilik belediyelerde olduğu kadar Türkiye'deki birçok kamu kuruluşunun temel sorunları arasında yer almaktadır. Kırtasiyecilik; bürokrat ve yöneticilerin gerekenden daha fazla işlemler türeterek, bürokratların ya da çalışanların kendilerini güvence altına almak isteyişinden kaynaklanan, işlemler bütünü olarak da adlandırılmaktadır. Türk kamu bürokrasisinin sorunları genel olarak bürokratik sistemden kaynaklanmamaktadır. Bir soruna çözüm üretirken ortaya çıkış nedenlerinin mutlak suretle çok iyi analiz

edilmesi gerekmektedir. Bu açıdan bakıldığında Türk Kamu Bürokrasisi, ekonomi, teknoloji, kültür, toplumsal yapı, siyaset gibi birçok sistemin içinde bulunduğu çevrede faaliyet göstermektedir. Bu sistemlerde meydana gelen sorunlar da ister istemez bürokratik yapıya yansımaktadır.

Kırtasiyecilik, zaman içinde halkın ve çeşitli kuruluşların işlerini zorlaştırmaya başlamış devamında da ekonomik kayıplara ve sosyal refah seviyesinin azalmasına yol açmaktadır. Bugüne gelene değin bu olayı eleştirmeyen bu durumdan yakınmayan ve bu olaylardan zarar görmeyen kişi ya da kuruluş yok gibidir. Her kesim ilişki sıklığına göre bu olumsuz gelişmeden nasibini almaktadır. Kırtasiyecilik, vatandaş haklarını korumak ve yönetim mekanizması içinde birtakım prosedürlerle yetkililerin katkı ve etkisini arttırmak amacıyla yapılmıştır. Bürokratik düzen içinde her basamağın sorumlusu iş kâğıdını imzalayarak veya paraflayarak işin denetlendiğini göstermeye çalışmıştır. Ancak bu durum işlerin zamanla yoğunlaşması nedeniyle iş akışlarının uzamasına neden olmuştur. Antalya'nın Konyaaltı İlçesinde, 125 vatandaş üzerinde yapılan anket çalışmasında, değerlendirmeler sonucu, vatandaşların çoğunluğunun imza süreçlerinin uzun zaman aldığı ve kırtasiyeciliğin başlı başına bir sorun olduğu hususunda görüş belirtmiştir (Şekil 4.2). Bu sonuçlardan da anlaşılacağı gibi konu genellendiği takdirde, toplumun büyük çoğunluğunun bu süreçten rahatsız olduğu görülmektedir.

21. yüzyılda kırtasiyeciliğin önüne geçebilmek için, yapı izni sürecinde yapılan işlerle ilgili çeşitli yazılımlar geliştirilerek, bilgisayarların etkinliğinin maksimum düzeye çıkarılması gerekmektedir. Sorun elektronik alana kaydıkça kırtasiyeciliğin getirdiği külfet azalacak kamu görevlisinin takdir hakkı giderek küçülecektir. Ancak toplumun büyük kesimi için kırtasiyeciliğin olumsuz sonuçlarının yok edilmesi için daha uzunca bir süre geçmesi ya da beklenilmesi gerektiği açıktır. Geçici ve yönetsel kurallarla süreci değiştirmek mümkün değildir, bu durumu teorik işlemlerle de düzeltmenin imkânı bulunmamaktadır. Kamu görevlilerinin yönetimi değiştirmek gibi bir kaygısı olmadığı gibi reform gücünde yoktur. Kamu görevlilerinin genel itibarıyla reforma ihtiyaç duyduğu tek nokta maaş artışı olarak değerlendirilmektedir. Sonuç olarak yeniden düzenleme çalışmalarıyla, geçici kurallarla, hizmet içi eğitimlerle kırtasiyeciliğin önüne geçilmesi

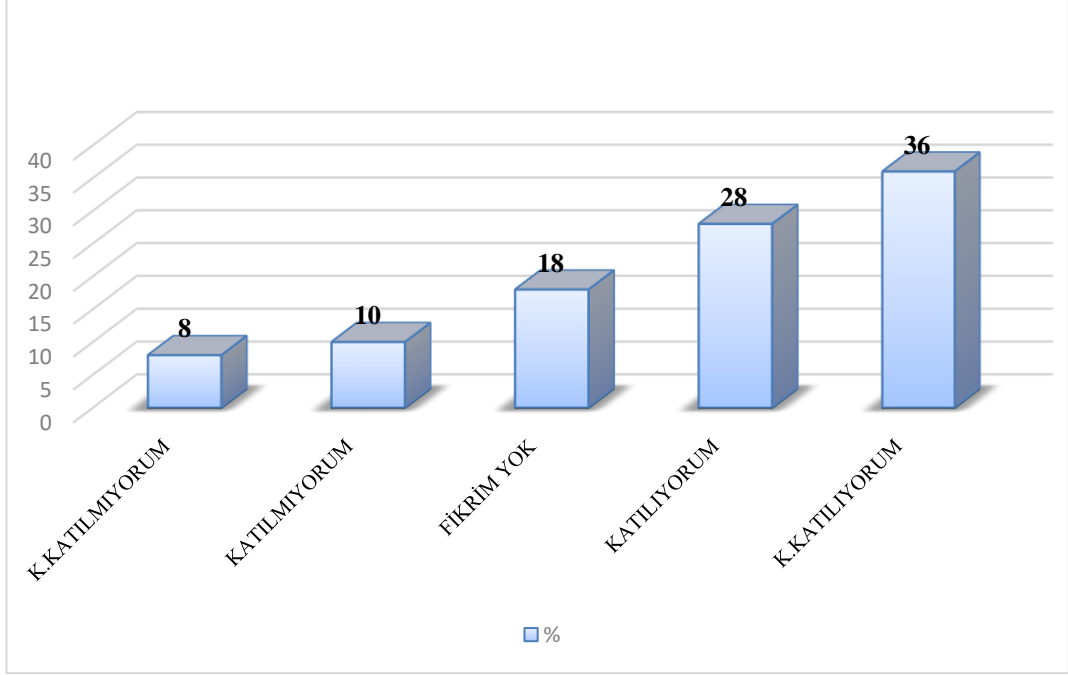
çok zor görünmektedir. Bunun için kent bilgi sistemi uygulamaları geliştirilerek kırtasiyeciliğin önüne geçilebilir.



Şekil 4. 2 Kırtasiyecilik değerlendirmesi

4.2.3 Tecrübe ve uzmanlık

Hizmeti sunan personel iyi eğitilmemişse, hizmet özellikleri iyi tanımlanmış olsa bile hizmetin sunumu sırasında deneyimsiz personel hizmet standartlarını tutturmak konusunda yetersiz kalacaktır. Dolayısıyla da bu husus iş akışını olumsuz yönde etkileyerek sürecin uzamasına sebebiyet verecektir. Sonuçta vatandaş ve idareciler bu durum karşısında bilgi birikimi yeterli seviyede olan, alanında tecrübe sahibi kişileri tercih ederek daha iyi ve kaliteli hizmet almak eğiliminde olacaklardır. Antalya Konyaaltı Belediyesinde yapı izni sürecinde karşılaşılan sorunları tespit ederken, yapı izni başvurusu yapan vatandaşlara, belediyede çalışan personelin alanında uzman ve yeterli bilgiye sahip olup olmadıkları hususunda sorular sorulmuş, verilen cevaplar değerlendirildiğinde, vatandaşların çoğunluğunun personelin yeterli uzmanlık ve bilgi düzeyinde olmadığını görüşünde olduğu ortaya çıkmaktadır (Şekil 4.3).



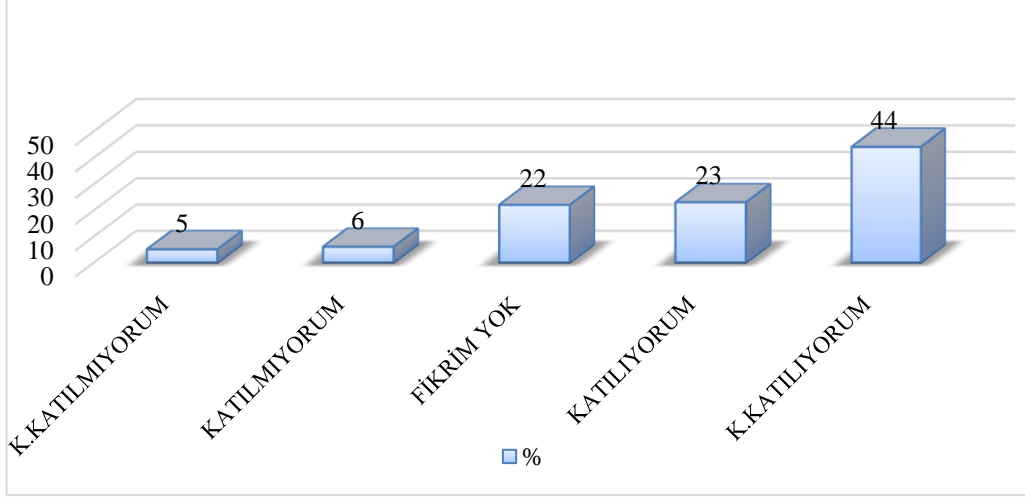
Şekil 4.3 Tecrübe ve uzmanlık değerlendirilmesi

Bu sonuçlar doğrultusunda belediyelerde çalışan personelin büyük çoğunluğunun yeterli tecrübe ve uzmanlığa sahip olmadığı anlaşılmaktadır. Bir başka deyişle tarafların yapılan hizmetten memnun olmadıkları anket sonuçlarında ortaya çıkmaktadır. Bir kamu kuruluşu, varlığını devam ettirebilmek için personellerini amaçlarına uygun olarak yetiştirmek zorundadır. Yapılan araştırmalarda mesleğinde yeterli olan personelin, yeterli olmayan meslektaşlarından rahatsız olduğu, moralinin bozulduğu ve çalışma şevkinin kırıldığı bilinmektedir. İşe alınan personel kadrosunun seçimi her zaman isabetli olmamakta veya hizmet öncesi eğitimle edinilen bilgiler iş ortamında yetersiz kalmaktadır. Hem eksikliği olan personeli yeterli hale getirmek, hem de bilimselliğe önem veren personelin yetersiz uygulamadan dolayı içine düştüğü yılgınlığı gidermek hizmet içi eğitimle mümkün olmaktadır. Hizmet içi eğitim alan kişi, göreviyle ilgili bilinçleneceğinden kabul alanları genişleyecek ve yöneticilerle aralarındaki sürtüşme en alt düzeye inebilecektir. Personelin hizmet içi eğitime istekli olmasının yanında, yetkili idarenin de ihtiyaçları olan hizmet içi eğitime yönelik stratejik yaklaşımlar oluşturma konusunda çaba göstermeleri gerekmektedir.

4.2.4 Koordinasyon

Koordinasyon kavramı, genel olarak, belli bir amaca ulaşmak için türlü işler arasında bağlantı, uyum ve düzen sağlama, şeklinde tanımlanmaktadır. Koordinasyon, ortak bir amacın gerçekleştirilmesi için, grup çalışmalarında hareket birliğini sağlamaya yönelik sistemli bir çalışmadır (Tortop vd. 2010). Hücre içerisindeki hücre bileşenlerinin uyumu ne kadar önemli ise, örgütlerde de koordinasyon o derece yaşamsal öneme sahiptir. Aralarında ritim ve uyumu sağlayamamış hücreler nasıl ki kanser olarak tanımlanan ve birbirlerini tanımamaya ve hatta yok etmeye kadar varan ciddi komplikasyonlara yol açıyorsa, yönetim içerisinde de koordinasyonun yokluğu veya eksikliği, yönetimin yavaş yavaş dağılmasına ve yok olmasına zemin hazırlamaktadır. Koordinasyonun bir gereklilik olduğu inkâr edilemez bir şekilde kişi ve kurumlar tarafından benimsenmektedir. Özellikle kamu sektöründe koordinasyonu sağlamak için birçok kamu kurumunun organizasyon planında koordinatör veya koordinasyon kurulları ihdas edildiği göze çarpmaktadır. Koordinasyonun bulunduğu bir teşkilatta, idari birimler birbiriyle haberli ve uyum içerisinde çalışmaktadır (Tortop vd. 2010). Özel sektörde de başarılı olmak isteyen birçok işletmenin teşkilat yapısında, koordinasyonu sağlayacak kişi veya kurulların yer aldığını görülmektedir.

125 katılımcının yer aldığı anket çalışmasında, yapı izni sürecinde müdürlükler arasında koordinasyon eksikliğinin olduğunu düşünüyor musunuz? Şeklinde soru yöneltilmiş, sonucunda ise katılımcıların büyük çoğunluğunun yapı izni sürecinde koordinasyon sorununun olduğunu kabul etmektedir (Şekil 4.4). Vatandaşlarla yapılan mülakatlarda da bir takım sorunların olduğu belirtilmiştir. Bu sorunlar merkeziyetçi sistemin katılığı, bürokrasi, aşırı kuralcılık, denetim, eşgüdüm, liyakat ve personel sisteminden kaynaklanan sorunlardır. Koordinasyon eksikliğini gidermenin yolları ise; yerleşmenin ön plana çıkartılması, merkeziyetçi anlayışın yumuşatılması, kurumlar arası iş birliğinin ilerletilmesi, katılımcılığın artırılmasıyla bürokratik yapının sadeleştirilmesi, denetlemeye gereken önemin verilmesi ve personel rejimin aksaklıklarının tespit edilerek çözüm yolları aranması gerektiği düşünülmektedir.



Şekil 4. 4 Koordinasyon değerlendirme

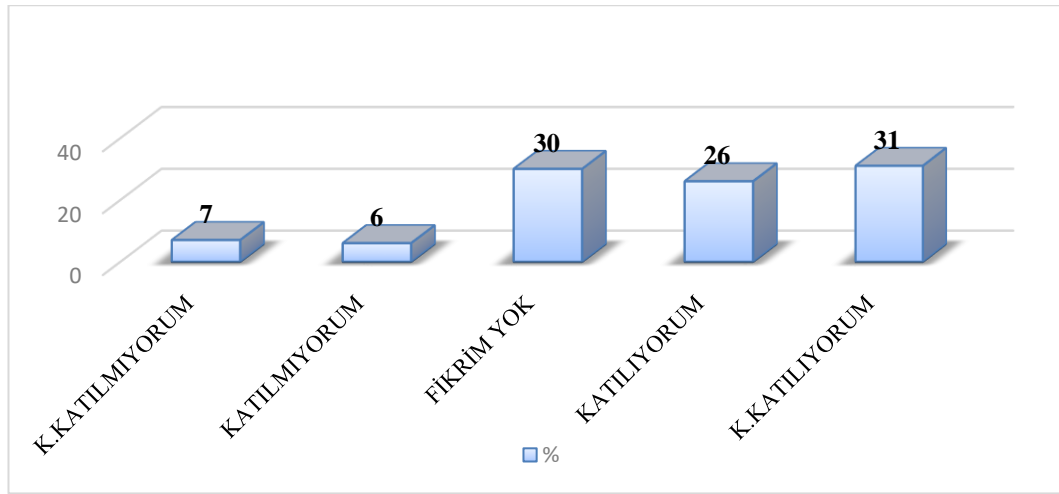
4.2.5 Görev yeri değişikliği

Çağın hızla gelişen teknolojik şartları, hemen hemen her alanda yaşanan globalleşme ve bunun sonucu olarak ortaya çıkan değişiklikler, toplum yaşamını olduğu gibi örgütleri de hızlı bir değişimle karşı karşıya bırakmaktadır. Bu değişim ya da yeniden yapılanma, sadece özel sektör ile sınırlı kalmamış, kamu kurumları da bundan etkilenmektedir. Artık sunulan hizmetin kendisinden ziyade, bu hizmetin etkinliği, verimliliği, yerindeliği gibi kıstaslara ve geliştirilen performans kriterlerine göre de sorgulanmaya başlanmıştır. Gelişen teknolojik ve ekonomik şartlara kurum olarak en kısa zamanda uyum göstererek rekabet etme, gelişme, yenilenme kısacası ayakta kalma amaçları ile geliştirilen öğrenen örgüt modeli, dönemin şartları dikkate alındığında tüm kurumların yapması gereken kurallar ve sistemler bütünüdür. Aynı kuruluş içerisinde çalışan personelin çeşitli zaman dilimlerinde farklı görevlerde yer alması uzmanlık alanını genişleterek nitelikli personel sayısının artmasına ortam hazırlamaktadır. Bu sayede aynı müdürlük içerisinde meydana gelen olaylar karşısında kıyaslama, çalışanların motivasyonunun güçlenmesi ve karar alma sürecinde ve uygulamasında aidiyet, sahiplik hissinin artması, dış kaynaklardan yararlanma, sürekli yenilenme ve kamu kurumlarındaki hantal yapının dönüşümü ve küçülme gerçekleşebilmektedir.

Görev yeri değişen her personel ilk başta zorlanacaktır, devamında ise benzerlik arz eden görevlerde yetkilendirilmesi sürekli kendini yenilemesine yeni bazı kararlar alarak bilgi

dağarcığının gelişmesine neden olacaktır. Yaşanan yeni gelişmeler ışığında; çalışanların güçlendirilmesi, işi fiilen yapan kişinin o iş ile ilgili tüm kararları verebilir hale gelmesi için kurum içinde sürekli bir öğrenme sürecine girmesi gerekmektedir.

Anket çalışmasında da görüldüğü üzere yapı izni başvurusu yapan vatandaşların çoğunluğunun personelin görev yerinin değiştirilmesi gerektiği yönünde oy kullandığı tespit edilmiştir (Şekil 4.5).



Şekil 4.5 Görev yeri değişikliği değerlendirmesi

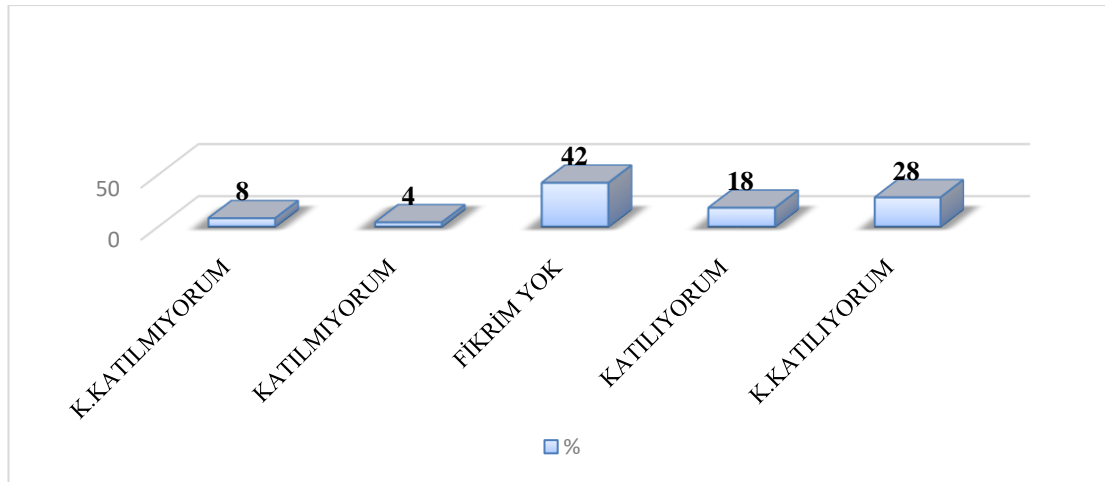
Anket sonuçlarından da anlaşılacağı gibi müdürlük içerisinde çalışan personelin mümkün olduğunca müdürlük faaliyetleri ve uzmanlık alanları hususunda haberdar olması mecburiyet arz etmektedir. Çalışma da belirtilen hususlar, ilgili personellere benimsetilerek, performansın artırılması ve yaşanan sorunların önüne geçilmesinde fayda sağlayacaktır.

Campion vd. (1994) rotasyona ilişkin iki açıklaması bulunmaktadır. Bunlardan birincisi: rotasyon yararlıdır çünkü yer değiştirme sayesinde iş görenlerin öğrenmesi ile birlikte beşeri sermaye birikimi artırılır. Bu bakış açısına göre rotasyon yöneticilere farklı deneyimler yaşama imkânı verirken yöneticilerin uzmanlık gelişimine de katkıda bulunmaktadır. İkinci açıklamaya göre ise rotasyon güdülenmeyi artırır. Bu ifadeye göre yer değişikliği uygulaması sayesinde iş görenlerin işlerinde oluşacak bıkkınlıkların önüne geçilir ve iş görenler işleri ile devamlı ilgili tutulmaktadır (Ortega 2001).

4.2.6 Ödüllendirme ve takdir

Örgütsel başarı için personellerin en önemli kaynak oldukları bilinmektedir. Ancak araştırmalar iş görenlerin örgütteki potansiyel sorunlar veya konular hakkındaki bilgi ve görüşlerini bilinçli olarak esirgedikleri ve bu durumun yaygın olduğunu ortaya koymaktadır. Bu paradoksal durum, örgütlerde sessizlik çalışmalarının çıkış noktasını oluşturmaktadır. Yöneticiler, işe, çalışanlarıyla ilgili önyargılarını değiştirerek ve sessizliğin her zaman onay ve memnuniyetin işareti olmayabileceğini düşünerek hareket edebilmelidirler. Anket çalışmasının sonuçları değerlendirildiğinde; çalışan personelin vatandaşlar gözünde takdir edilmediği tespit edilmektedir (Şekil 4.6).

Çalışanların yaptıkları işler ile ilgili takdir edilme durumları da, çalışanın ve kurumun başarısında olumlu yönde etkili olacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan kamu örgütlerinde maddi ödül, ücretlerde eşitlik, terfi ettirme (yükselme), çalışanın fikrini alma gibi çalışanların motivasyonunu olumlu yönde etkileyecek uygulamalar yeteri kadar uygulanmamaktadır. Bu durum çalışanın ve kurumun başarısını olumsuz yönde etkilemektedir. 21. Yüzyıl özel sektöründe ise, çalışana maddi ödül verme, yaptığı işi takdir etme, terfi ettirme (yükselme), mesai saatlerinde esnek zaman uygulanması, çalışanın fikirlerine önem verme ve ücretlerde adaletsizliğin olmaması gibi motive edici uygulamalar özel sektör çalışanlarının başarılı olmasındaki etkenler arasında yer almaktadır.



Şekil 4. 6 Ödüllendirme ve takdir değerlendirilmesi

Özel sektörün, kamu kurumlarına göre, daha hızlı gelişmesi ve daha ileride olması, durumu kanıtlar niteliktedir. Kamu kurumlarındaki bu eksikliklerin giderilmesinin yolları mevcuttur. Kamu kurumlarında; özel sektörün uygulamış olduğu çalışanı başarılarından dolayı ödüllendirmek için manevi ödüllendirmenin yanında maddi ödüllendirmelere de ağırlık verilmesi, başarıya karşı terfi ettirme aşamasının yerinde ve zamanında kullanılması, çalışanlar arasındaki ücret adaletsizliğini ortadan kaldırması ve çalışanlarının fikirlerine değer vermek gibi uygulamaların yapılması gerekmektedir. Tüm çalışanlar için yükselme olanakları işe karşı isteklendirme sağlamaktadır. Bu özellik tüm kurumlar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Kamu kurumlarında alışıla gelmiş mesai saatleri yerine esnek zaman uygulaması ile çalışanların verimi arttırılabilir. Kurumlarda yöneticiler hem kurum hakkında hem de çalışanlar hakkında karar alma aşamasında çalışanların düşüncelerini başvurmalıdır. Bunun sonucu olarak çalışanlarda örgüt bilincinin oluşması ve örgüte ait olma duygusunun kuvvetlenmesi, çalışanlarda tatmin ve motivasyonun artmasına olanak sağlayacaktır.

4.2.7 Personel yetersizliği

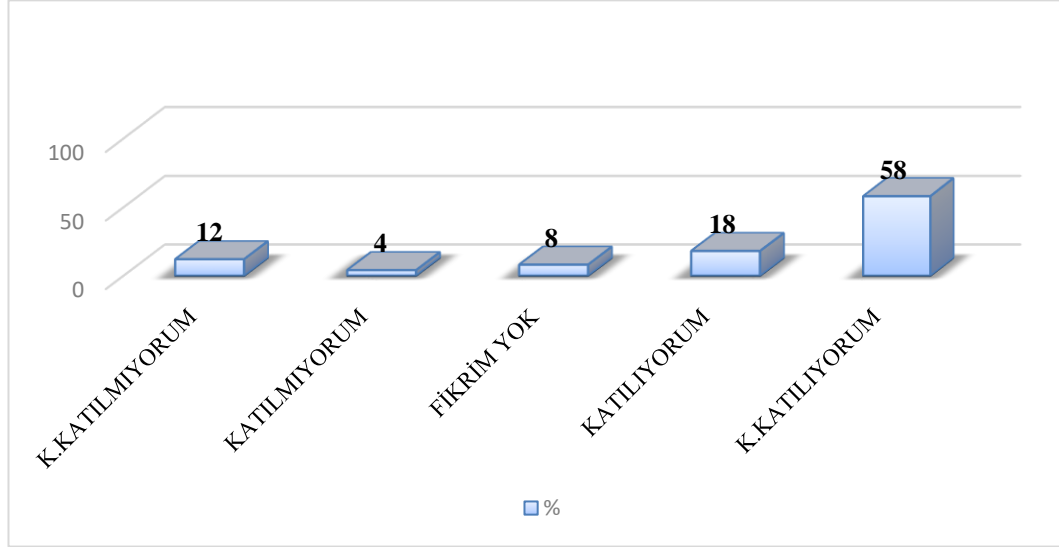
Türkiye’de kamu personel sistemi, çağdaş insan kaynakları yönetiminden uzak, çalışanların karar süreçlerine katılımını sağlamayan, performans denetimlerinin subjektif bir şekilde yapıldığı, ödül-külfet dengesinin bozuk olduğu, eşit işe eşit ücretin verilmediği ve çalışanların yeteneklerini kullanmalarına ve geliştirmelerine imkân sağlamayan niteliklerden yoksun ve karmaşık yapısıyla sorun üreten bir duruma geldiği görülmektedir.

Kamu yönetimi sisteminde, bağlantılı olarak, kamu personel yönetiminde, süreklilik arz eden bir yeniden yapılanma çabası gözlemlenmektedir. Türk kamu yönetiminin son otuz yıllık gelişme sürecinde önemli dönüm noktalarını oluşturan değişim ve dönüşümler incelendiğinde, bütün bu değişim ve dönüşüm çabalarının, daha çok devlet teşkilatının yeniden yapılandırılması, kırtasiyeciliğin azaltılması, kurumlar ve hiyerarşik kademeler arasındaki görev ve sorumluluk ilişkilerinin tekrar belirlenmesi gibi genel çerçevedeki

örgütlenme ve işleyiş sorunlarına odaklandığı görülmekte; kamu yönetimi sisteminin insan gücü kaynağını oluşturan personel rejiminin yeniden düzenlenmesi, bu çerçevede, kamu personelinin işe alınması, yetiştirilmesi, görevlendirilmesi gibi sorun alanlarına yönelik kapsamlı ve sistematik çözümlere yeterince yer verilmediği dikkat çekmektedir (Saran 2006).

Personel sistemini düzenlemeye yönelik olarak yapılan bu çalışmalar, temel bir anlayış ve kavramsal bir değerlendirmeden yoksun olarak sadece dağılmış bir sistemi tekrar birleştirmek ve işlevsel hale getirmek amacı taşıdığından, birbirinden kopuk gündelik müdahalelere yol açmış, bu durum sistemi daha da karmaşık ve içinden çıkılmaz bir hale getirmiştir (Aykaç ve Yayman 2003). Bu tür bir yapının kaçınılmaz sonucu olarak da istihdam politikası esaslarının belirlenmesinde, kamu görevlilerinin işe alınmasında, görev içinde değerlendirilmelerinde, yükseltmelerinde ve ücret esaslarının belirlenmesinde; hizmet gerekleri, işlevsellik, etkinlik, başarı ve yerindelik gibi performans ve amaçların gözetilmesine dayalı unsurların yerine; diploma, kadro ve unvan dağılımı, kıdem, süre şartı gibi sınırları belirlenmiş biçimsel ve katı ölçütler esas alınmaktadır. Bu durum, sürekli bir koruma kalkanına sahip kamu görevliliğinde; kişisel başarı ve performansa göre ücretlendirme yerine hiyerarşik derecelere ve kadro/pozisyon unvanlarına göre ücretlendirme yapılması; mali haklar yönünden kurumlar arasında ciddi dengesizlikler bulunması; ödev, yetki ve sorumlulukların kadro ve pozisyon tanımlarıyla ortaya konulamaması yüzünden yerinde ve dengeli bir istihdamın sağlanamaması gibi yeni sorun alanlarına yol açtığı düşünülmektedir. Ancak bazı kurum ve kuruluşlarda göze çarpan bir diğer husus ise nicelik yönünden personelin yetersiz olmasıdır. Toplam 125 kişi üzerinde yapılan anket çalışmasında vatandaşların büyük çoğunluğunun bazı birimlerde personel sayısının yetersiz olduğunu düşündükleri (Şekil 4.7), yetersiz personel varlığının ruhsat süreçlerinin tamamlanmasının uzun zaman almasına ve ekonomik olarak kayıpların ortaya çıkmasına neden olduğu anlaşılmaktadır. Mevcut koşullarda yerel idarelerde insan kaynağı ve kariyer uzmanlığının geliştirilmesi ve birimlerin iş yüklerine göre istihdam politikasının geliştirilmesi gerekli görülmektedir. Özellikle ruhsatsız yapılaşmalarda uygulanacak cezai müeyyideler ve elde edilen rantın tespiti ve buna göre para cezalarının uygulanmasının sağlanması için mutlaka yapı ruhsat

ve iskan izinlerinin verildiği birimlerde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdam edilmesi zorunlu görülmektedir.



Şekil 4. 7 Personel yetersizliği değerlendirmesi

İş yoğunluğunun fazla olduğu birimlerde personel sayısının yetersiz olması süreci tıkamakta ve aşırı derecede zaman israfına neden olmaktadır. İş yoğunluğunun az olduğu bazı birimlerde personel sayısının gerekenin çok üstünde olması da göze çarpan eksiklikler arasında yer aldığı bilinmektedir. Personeli nicelik ve nitelik bakımından yeterli seviyede tutulduğu takdir de bu ve buna benzer hizmet sorunları ile karşılaşılmamaktadır.

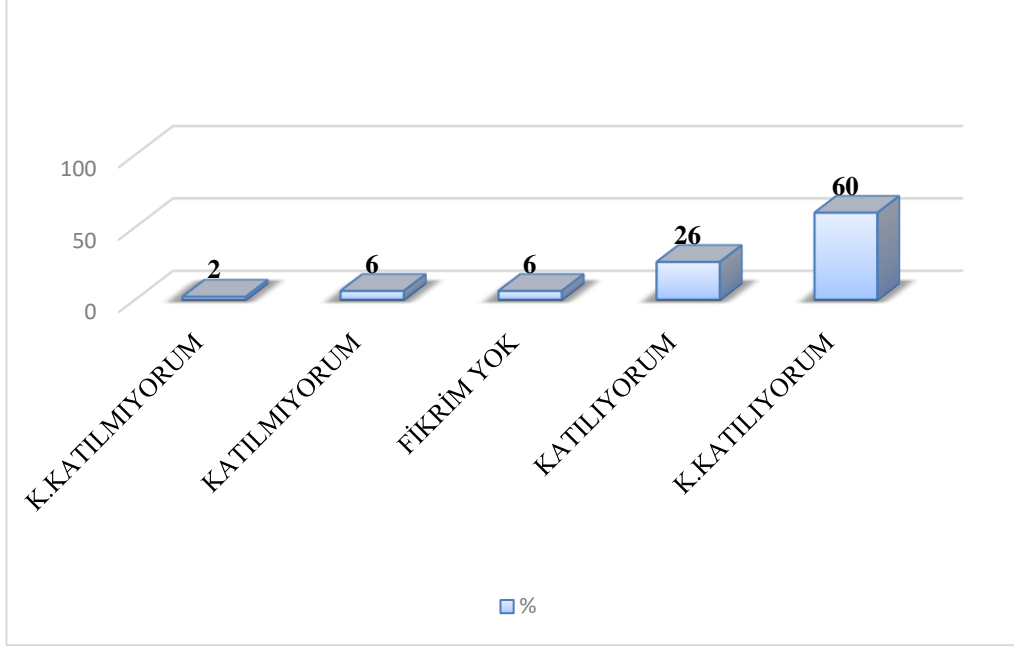
4.2.8 Evrak fazlalığı

Yazının en önemli unsurlardan biri, geçmişte üretilen bilginin geleceğe taşınabilmesidir. Bilginin yazılı hale gelmesiyle, bilgiler geleceğe daha kolay taşınmış ancak kâğıdın bulunması ile birlikte bilgiler geleceğe daha hızlı bir biçimde aktarılmaya başlamıştır. İnsanoğlu ise ürettiği belgeleri korumak için çaba göstermeye başlamıştır. Evrak ise; “yazılı kâğıt” anlamına gelen Arapça varak kelimesinin çoğul halidir. Evrak kelimesinin anlamı, kâğıt yaprakları, kitap sayfaları, yazılmış mektuplar, yazılardır (Anonim 2018b).

Resmi nitelikteki yazı, kamu kurum ve kuruluşlarının aralarında veya gerçek ve tüzel kişilerle iletişimlerini sağlamak amacıyla yazılan yazı, resmi belge, resmi bilgi ve elektronik belgeyi tanımlamaktadır. Bu yazılar bilgi verme, talep ya da arz belirtme amacı taşırlar. Organizasyonların yaşam döngülerinde yer alan evraklar, dönemin teknolojilerinin sunduğu olanaklar ile yalnızca kâğıt ortamında bulunmamakta, çok çeşitli saklama ortamlarında da yerini almaktadır. Evrak döngülerinin en çok yaşandığı kurumların başında şüphesiz devlet daireleri gelmektedir. Bu kurumlardaki yazışmalar, müracaatlar, cevapların tümü evraklardan oluşmaktadır. Hangi konuda ya da amaçta olursa olsun bu evrakların dolaşımlarının kayıt altına alınması gerekmektedir. Kayıt altına alınan bilgiler, evrakı oluşturan ve ayırt edici özellikler sağlayan bilgiler bütünü olarak göz önünde bulunmaktadır.

Bilgisayarların hayatın birçok evresine adım adım girdiği son altmış yıl içinde, kurumsal gereksinimler için kullanılmaya başlanan evrak izleme sistemleri, yerini yavaş yavaş bütünleşik belge yönetim ve iş akış sistemlerine bırakmaktadır. Her birim kendisine gelen ve diğer birimlere ya da kurumlara gönderdiği evrakları kayıt altına almaktadır. Her ne kadar Türkiye’de alt yapı sorunları ve sayısal bilgi iletişiminin hukuksal sorunları henüz tamamen çözülememiş olsa da, mevcut şartların izin verdiği ölçüde teknolojiyi kullanarak yaşanan sorunları çözmek mümkündür. İletişimi sağlamak amacıyla yazılan bu evrakların, gönderen birim ve evrakı alan birim tarafından çeşitli bilgilerinin kaydedilmesiyle evrak takibi denilen hadise başlamış olur. Kurum ve kuruluşların diğer kurum ve kuruluşlarla veya gerçek, tüzel kişilerle olan evrak dolaşımlarının kaydedildiği bir genel evrak birimleri olduğu gibi, kendi içindeki birimler arasında da bir evrak dolaşımı söz konusu olduğundan her biriminin de evrak takibini yapan görevlileri vardır.

Belediyeler kendilerine gelen ve gönderilen resmi yazıları arşiv olarak saklamak arşivleme mevzuatına göre de bu işlemleri gerçekleştirmek zorundadırlar. Yapı izni aşamasında belediye ve ilgili kurumların bu derece fazla evrak istemelerinin nedeni, bürokratların kendilerini güvence altına alma çabası ile ilgili mevzuatlarda bu evrakların alınması zorunluluğudur (Şekil 4.8).



Şekil 4. 8 Evrak fazlalığı değerlendirmesi

Konyaaltı Belediyesi'ne yapı izni başvurusu yapan vatandaşlara yapı ruhsatı sürecinde çok fazla evrak istenilip istenilmediği hususunda sorular sorulmuş ve sorulara verilen yanıtlar değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirme sonucunda ankete katılanların çoğunluğunun fazla evrak istendiği konusunda karar beyan ettiği ve büyük çoğunluğun bu durumdan şikâyetçi olduğu anlaşılmış, fazla evrak istemek yerine ilgili idarelerin kurum ve kuruluşlarla koordinasyonlarını artırmaları ve mümkün olduğunca bilgisayar ortamında iş ve işlemlerini yapılması gerektiği devamında da vatandaş üzerinde olan evrak yükünün önüne geçilebileceği kanaatine varılmıştır.

4.3 Kanun ve Yönetmeliklerden Kaynaklanan Sorunlara İlişkin Bulgular

Yapı izni sürecinde karşılaşılan sorunlar araştırılırken konunun içeriği yönünden bilimsel kaynağa ulaşmakta önemli sorunlarla karşılaşılmaktadır. Dolayısıyla kaynak yetersizliğini ortadan kaldırmak ve özgün nitelikli bir kaynak ortaya koymak açısından eldeki bilgi ve belgelerden maksimum fayda sağlamak amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu gibi temel kanun ve yönetmelik hükümlerinden yararlanılmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununa göre yapıların inşa edilebilmesi için; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerden, mücavir alan dışında ise valiliklerden, organize sanayi bölgelerinde ise organize sanayi bölge müdürlüklerinden ve ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan 3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 26 ve 27. maddeleri uyarınca yapı ruhsatı alınması zorunludur. Yapı izni düzenlenmesi aşamasında ise gerek 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu⁷ ve gerekse 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası⁸ gereği tapu siciline kaydedilmeleri ve mülkiyet konusu olabilmeleri usulüne göre düzenlenmiş yasal izinlerin alınmış olması gerekir. Herhangi bir taşınmaz yapı niteliği taşıyorsa yapımı öncesi yapı izni almak zorundadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 1954 yılında ilk olarak düzenlemesi yapılan inşaat ruhsatnameleri formu, 1992 yılında TS 8737 numara ile yapı ruhsatı formu olarak yürürlüğe girmiştir. Aynı evrak 2001 yılında ihtiyaçlar doğrultusunda güncellenmiş ve 6 Ekim 2001 tarihinde yeni şekli ile kullanımı zorunlu hale getirilmiştir. 01.01.2007 tarihine kadar düzenlenen yapı izinlerinin bir kopyası posta ile TÜİK'e gönderilmekte iken 01.01.2008 tarihinden başlayarak Ulusal Adres Veri Tabanında veri girişinin yapılmaya başlaması ile postayla gönderme işlemleri durdurulmuştur. 2014 yılından itibaren ise UAVT köklü bir değişime giderek Mekânsal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) oluşturuldu. Mevcut program kullanıcı hatalarını minimize etmektedir. MAKS'a ilgili yapının bilgileri eksiksiz girilmediği takdirde yapı izin belgesi evrakı vermemektedir. Bu husus ilerleyen süreçte eksikliklerin tamamlanması ile hatasız bir taşınmaz bilgi bankasının oluşmasında temel teşkil edecektir.

Yapı izni işlemleri mevzuat hükümlerine göre yapılan işlemler oldukları için gündemi takip etmek ve yapı ruhsat sürecini etkileyebilecek tüm yeni çıkan kanun, yönetmelik ve genelgelerin takip edilmesi mecburiyet arz etmektedir. Ekonomiyi direkt etkileyen bir alan oluşu nedeniyle, inşaat sektöründe yapılacak her değişiklik tarafları maddi olarak kar veya zarara uğratacaktır. Bu hususlardan dolayıdır ki yapı izni sürecinde çalışan ya da hizmet eden her bireyin bu konuda bilinçli hareket etmesi gerekmektedir. Süreci yavaşlatan unsurların ivedilikle çözülmesi gerekmektedir. Kanun koyucunun yapacağı

⁷ T.C. Resmi Gazete, 08.12.2001, Sayı: 24607

⁸ T.C. Resmi Gazete, 02.07.1965, Sayı: 12038

değişikliklerde yapı izni sürecini etkileyen faktörleri göz önünde bulundurarak tarafların zarar görmemesinin sağlanması gerekecektir. Zarar vermemeyi düşünürken, bir yandan da birtakım çevrelerin bu değişikliklerden rant elde etmelerinin önüne geçilerek, çevreye karşı objektif bir duruş sergilemek gerekmektedir.

4.4 Belgelerin İncelenmesine İlişkin Bulgular

Taşınmaz sahibi olan her kişi veya taşınmaz sahibinin vekili olan her kişi, mevzuatlarda herhangi bir kısıtlama olmadığı takdirde, yapı izni almak için ilgili resmi kuruma başvuru yapabilmektedir. Yapı izni düzenlenirken evraklarının eksiksiz ve kusursuz olmasının yanında, bu evrakların üzerinde yazan bilgilerin mekânsal adres kayıt sisteminde oluşturulacak olan yapı izni evrakına doğru ve eksiksiz aktarılması gerekmektedir. 3194 sayılı İmar Mevzuatına göre, yapı izni belgesi alırken başvuru öncesi 3194 Sayılı Kanunda ruhsat alma şartları başlığı altında bazı evrak ve projelerin istenmesi koşulu bulunmaktadır. Yapı izni başvuru dilekçesine sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Ancak; mevzuatta belirtilen evraklar istenmesine rağmen ilgili idareler bunlara ek olarak birtakım evrak ve uygulamalar isteyebilmektedir. Çalışmanın bu bölümünde yapı izni sürecinde önem arz eden tüm evraklar detaylı bir şekilde araştırılmış, evrak ve belgelerin hangi işlemlerde kullanıldıkları hakkında detaylı bilgiler verilerek çözüm önerilerinde bulunulmuştur.

İstenilen evrakların eksiksiz olması şartı ile ilgili mevzuat gereği başvuru sahibine veya temsilcisine söz konusu taşınmazın yapı izni 30 gün içinde verilmektedir. Yapılan başvuru üzerine, ilgili taşınmazın evrak ve projelerinde herhangi bir eksiklik tespit edildiği takdirde; ilgili kişiye 15 gün içerisinde eksik ve yanlış kısımlar yazı ile bildirilmektedir. Eksiklikler ve yanlışlıklar düzeltildikten sonra tekrar yetkili kuruma başvuru yapılmaktadır. Başvuru tarihinden itibaren eksiklikler ve yanlışlıklar düzeltildi ise en geç 15 gün içerisinde “yapı ruhsatıyesi” verilebilir duruma gelmektedir.

Alanı itibariyle inşaat sektörü çok geniş iş alanlarını kapsamakta ve bu alanlarda, birçok kamu ve özel sektör kuruluşları ile irtibata geçilmesi sonucunu doğurmaktadır. Yapı izni

almak isteyen bir vatandaş inşaat alanında teknik bilgiye sahip değilse ve yapı izni sürecini kendisi takip etmek istiyorsa çok büyük sorunlarla karşılaşabilmektedir. Çalışmada bu ve buna benzer sorunların önüne geçmek amacıyla yapı izni veren belediyeler ve kamu kuruluşlarına gidilerek yapı izni evrakları hakkında bilgi alınmış ve yapı izni sürecinde önem arz eden belgelerin neler olduğu tespit edilmiştir. Önem arz eden belgeler hakkında gereken kanunlar, yönetmelikler araştırılmış ve uygulama sürecinde yaşanan problemler tespit edilmiştir. Yaşanan sorunların çözümü amacıyla izin evrakları teker teker incelenmiş ve evraklar hakkında önem arz eden hususlar değerlendirilerek yapı izni hususunda bilgiler verilmeye çalışılmıştır.

4.4.1 Yapı izni dilekçesi

Yapı izni dilekçesi verilirken dilekçede taşınmaza ait bilgilerin muhakkak belirtilmesi gerekmektedir (Şekil 4.9). İlk etapta dilekçe basit bir işlem olarak görünse de ilerleyen süreçte oluşabilecek hukuksal sorunlarda çözüm anahtarı olarak kullanılacak işlemlerdendir. Yapı izni düzenlenebilmesi için dilekçede yapılacak işlem ve tarihi net anlaşılır şekilde belirtilmelidir. Yapı izni alma sürelerinin mevzuata uygun olarak kontrolünü sağlamak amacıyla bu duruma özen gösterilmesi gerekmektedir. Yapı izni başvurusu yapıldığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde ilgili idare yapı iznini düzenlemek ve onaylamak ile yükümlüdür. Bu nedenle; yapı izin dilekçesinde tarih muhakkak belirtilmeli ve ayrıca dilekçenin ilgili resmi kurum tarafından kayıtlara geçtiğinin takibi mutlaka sağlanmalıdır.

<p style="text-align: center;">KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA</p> <p style="text-align: center;">ANTALYA</p> <p style="text-align: center;">Antalya Konyaaltı Geyikbayırı 5 ada 8 parselde tapuya kayıtlı arsa üzerine ekli proje ve eklerine göre inşaat yapmak istiyorum.</p> <p style="text-align: center;">Yapı Ruhsatı verilmesini arz ederim. 24.03.2016</p>

Şekil 4.9 Yapı izni başvuru dilekçe örneği

4.4.2 Başvuru sahibinin kimlik fotokopisi

Yapı ruhsatları 2013 yılından bu yana (Mekânsal Adres Kayıt Sistemi) MAKS'ta düzenlenerek yazılmaktadır. Bu işlem yapılırken yazılım gereği başvuru sahibinin TC Kimlik numarası ve ikamet adresi sorulmaktadır. İlgili başvuru sahibinin bilgilerinin tam ve eksiksiz yazılabilmesi için kimliğinin bir örneğini yapı izin belgesini düzenleyen personele vermesi sürecin hızlanması açısından önem arz etmektedir.

4.4.3 Onaylı numarataj belgesi ve krokisi

Herhangi bir taşınmaza ulaşabilmek için öncelikle taşınmazın adresinin bilinmesi gerekmektedir. Adres, aranılan kişilerin veya taşınmazların nerede olduğunu nasıl bulunacağını veya ilgili yere nasıl gidileceğini anlatan, ilgili taşınmazları coğrafi konumunu belirten bilgi bütünü şeklinde tanımlanabilmektedir.

Adres tespiti için; numarataj uzmanları tarafından belediye mücavir sınırları içerisinde bulunan sokak, yol, meydan, cadde, bulvar ve bu alanlara cephesi bulunan yapıların kontrolü gerçekleştirilmektedir. Bu veriler haritalara ve haritalardan ise sayısallaştırılarak bilgisayar ortamına aktarılmaktadır. Teknik bilgi ve belgelerin mevzuata uygunluğu kontrol edildikten sonra ulusal adres veri tabanından bina ve bağımsız bölüm bilgilerinin işlenmesi sonrası adres kimlikleri oluşturulmaktadır (Şekil 4.10).

Adres kodu Türkiye'de bulunan tüm taşınmazlara ait ve her taşınmaz için farklı bir numarası bulunan 10 haneli rakamlardan oluşmaktadır. 1 Mart 2013 tarihinden itibaren deprem sigortası ve buna benzer evrakların düzenlenmesi sırasında kullanılmaya başlanmıştır. Tüm bu işlemler gerçekleştirildikten sonra numarataj belgesinin ve krokisinin mimari projeye uygunluğu kontrol edilmekte ve herhangi bir aykırılık olmaması durumunda numarataj krokisi onaylanmaktadır. Yapı izni açısından önemli olan husus, UAVT'den numarataj belgesi işlemleri gerçekleştirilmeden yapı izni görevlisinin yapı izin belgesi işlemlerini elektronik ortamda başlatamamasıdır.

Numarataj işlemleri sonunda en fazla önem arz eden konulardan biri, numarataj belgelerinin üzerinde değişiklikler yapılması suretiyle farklı taşınmazların satış işlemlerine konu edilmesidir. Bu ve buna benzer durumlarla karşı karşıya kalmamak için, taraflar tapu müdürlükleri ve belediyelerin ilgili servislerine gidip alacakları taşınmazın bilgilerinin doğruluğunu ilgili makamlara teyit ettirmeleri gerekmektedir. Özellikle satışın yapılacağı taşınmazın yeri, cephesi, kaçınca katta bulunduğu, kaç bağımsız bölümden oluştuğu ve taşınmazın kullanabileceği ortak alanları dikkatli bir şekilde inceleyerek, belediyelerde bulunan onaylı mimari projeleri ile birebir örtüştüğünü kontrol ettirmeleri, alıcılar açısından fayda sağlayacaktır (Şekil 4.10).

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIğI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

KONYAALTI
BELEDİYESİ

29.10.2016
№ 5413

NUMARATAJ BELGESİ

Sayın : D. SAKIN IŞ TAAH HAT MAL TİC.SAN. LİD. ŞTİ.
29.10.2016 Tarihli müracaatiniz üzerine kayıtlarımızda ve yerinde yapılan inceleme sonucunda Numaralama yönetmeliğine göre saptanan numarataj durumu aşağıda gösterilmiştir.
Bilginizi ve gereğini rica ederim.

MAHALLE ADI : HUYEM A
CADDE - SOKAK ADI : 2.12 SOKAK
KONU NO : 6
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : 18 BAĞ. BÖL. (M.ŞEH.)
SİTE ve APT. ADI :
ADA NO : 9176
PARSEL NO : 04
NİTELİĞİ : İKİNCİ EL İNŞAAT
MAKBUZ NO ve TUTARI : 908020 - 2.509,-
POSTA KODUNUZ : 07130
KROKİ ONAYA (Eski) :

NOT : BU BELGE VERİLDİĞİ TARİHTEN İTİBAREN 1 YIL İÇİN GEÇERLİ OLUP İMAR MEVZUATI AÇISINDAN HERHANGİ BİR MÜTESEP HAK DOĞURMAZ VE BELGE İNŞAATIN İÇİNDEKİ HATA VE KURUŞA PUYA ESAS TUTULAMAZ. NUMARATAJ KROKİ ONAYINA GÖRE SATIŞ YAPILMAZ.

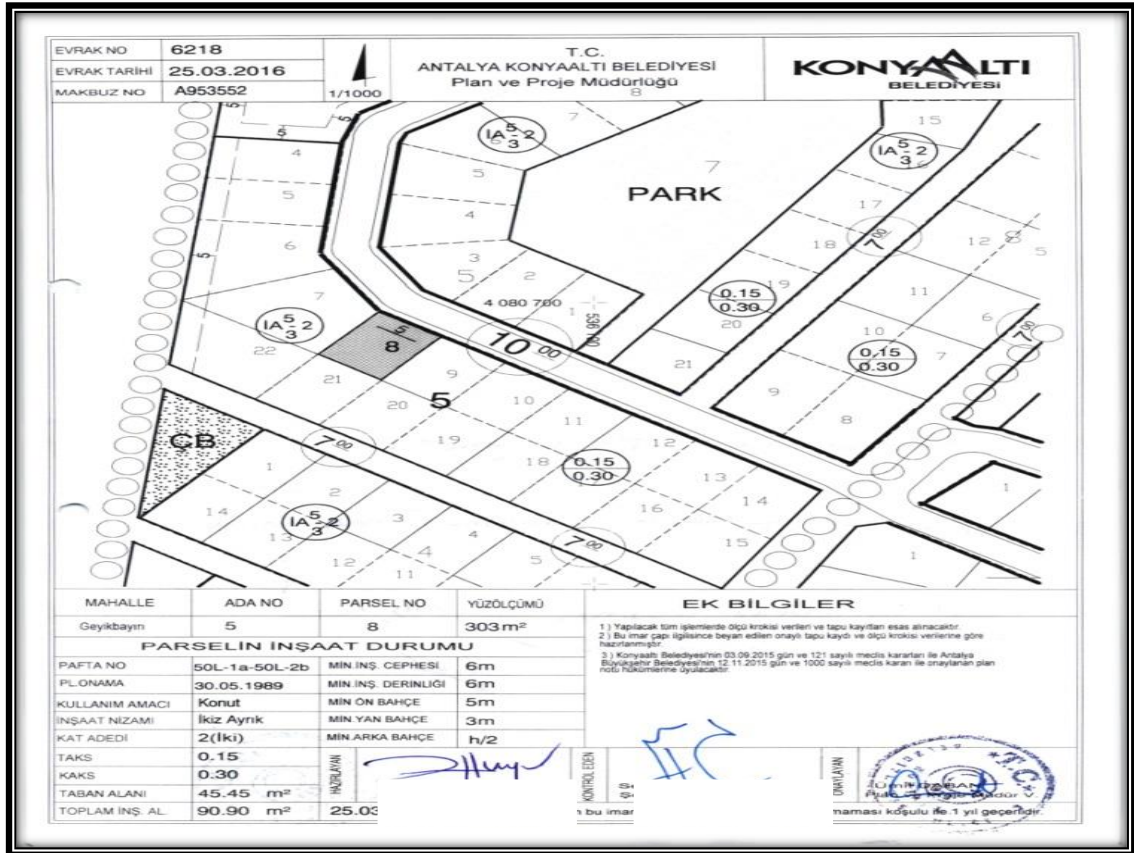
Yay. Tar.: 02.11.2009 Rev. No:01 İKS.11.FR.13

Şekil 4. 10 Numarataj belgesi örneği

4.4.4 İmar çapı

İmar çapı inşa edilecek yapının sınırlarını, toplam inşaat alanını, kat adedini, yüksekliğini, ön, arka ve yan bahçe çekme mesafelerini, parselin alanını, taban alanını, evrakın

geçerlilik süresini ve plan notu bilgilerini barındıran durum belgesidir. Kısacası yapılacak olan taşınmazın imar durumunu gösteren belgedir. İmar çapı binanın projelerinin çizimi aşamasında yol gösterici nitelik taşımaktadır. Yapının mimari projesinin çizilebilmesi için mimar kişinin imar çapına (imar durum belgesine) ihtiyacı vardır (Şekil 4.11). Aksi takdirde oluşacak olan yapının mevzuata ve yönetmeliklere aykırılıklar oluşturabileceğinden, ilerleyen süreçte telafisi mümkün olmayan sonuçlarla karşı karşıya kalınabilir. Gerek maddi gerekse zaman ve emek kaybının önüne geçmek için imar durum belgesinde belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak plan ve projeleri hazırlanmalıdır. İmar durum belgelerinin (imar çaplarının) güncel olmasına özen gösterilmelidir. Günün koşullarına göre imar plan ve projelerinde değişiklikler yapılabilmektedir. Yapılan bu değişikliklerden olumsuz yönde etkilenmemek için imar çapının güncel olması taşınmazın inşasında avantaj sağlayacaktır. Yapı izni düzenlenirken imar çapı üzerinde yazan bilgiler belgeye işleneceğinden hatasız düzenlenmesi gerekmektedir.



Şekil 4.11 İmar durum belgesi (imar çapı) örneği

4.4.5 Tapu kayıt sureti

Tapu kayıt sureti taşınmazın kim veya kimlere ait olduğunu, ada ve parsel numarasını ve taşınmaza ait haciz, ipotek, istifade hakkı, şufa hakkı, intifa hakkı, vefa hakkı, şerh ve buna benzer bilgilerin belirtildiği belgedir (Şekil 4.12). Tapu kayıt suretinin güncel olması mecburidir. İnşaat yapılacak adreste bulunan taşınmaz sahiplerinin satış yapabileceği dolayısıyla taşınmaz sahiplerinin değişebileceği ve tapu belgesine bazı şerhler konulabileceği göz önünde bulundurulduğundan tapu kayıt suretleri güncelliğini yitirmemiş olmalıdır. 4708 sayılı Yapı Denetim kanunu doğrultusunda denetim gerektiren alanlarda, yapı denetim sözleşmeleri yapı sahipleri ile yapı denetim firması arasında yapılacağından, sözleşmenin kontrolü açısından tapu kayıt suretinin yapı izni başvurusu esnasında mutlaka bulunması gerekmektedir. 2006 yılında tapu idareleri tarafından kullanılmaya başlanılan TAKBİS ile tapu ve tapu kayıt sistemi kontrolleri sözleşmeli belediyelerde kullanılmaya başlanmıştır. Kırtasiyeciliği önlemek açısından ilgili idareler bu belgeyi istemeyebilir. Ancak bazı idareler ve yöneticiler bu yenilikleri uygulamamayı tercih ederek başvuru sahiplerini zor duruma düşürdükleri gibi tapu idarelerinin işleyişini yavaşlatmaktadırlar.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	1 Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	1 8860/1
Zemin No	1 16939375	Yüzölçüm	1 2,691,00 m2
İl / İlçe	1 ANTALYA/KONYAALTI	Ana Tap. Şifeli	1 ARSA
Kurum Adı	2 Konyaltı İSİM		
Mahalle / Köy Adı	1 HURMA Mah.		
Mevki			
Çift / Sayfa No	2 77 / 2781		
Kayıt Durum	2 Aktif		

MÜLKİyet BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ebriği No	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebeti - Tarih - Yav.	Terkin Sebeti - Tarih - Yav.
62674781	ALMA EMLAK TURİZM İNŞAAT SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ.		TAM	Satış - 08.04.2008 - 13122	

Raporlayan: 8751 ŞiH Hüseyin TAŞTAN
Kayıt Tarihi: 03.12.2008

Şekil 4.12 Tapu kayıt sureti örneği

İlgili idare tarafından güncel tapu kayıt suretinin istenme nedeni; gerek imar mevzuatına göre, gerekse de medeni kanuna göre, yapı izni düzenlenirken kat maliklerinden veyahut pay sahiplerinin tamamından onay (imza) alma zorunluluğu vardır. Özellikle iskânını

almış taşınmazlarda satış işlemleri fazla olmaktadır, bu husustan dolayı tadilat ruhsatı alınırken bir satış meydana geliyorsa ya da gelmiş ise maliklerden biri değişmiş olacaktır. Değişen malikin tadilat ruhsatında imzasının olması mecburidir. İlerleyen süreçte kat malikinin izni olmadan yapılan tadilattan doğabilecek hukuksal süreçte, belgeyi düzenleyen ve onaylayan kamu görevlileri sorumlu tutulacaktır. Bu ve buna benzeyen durumlarda ceza almamak için ilgili idare ve yetkililer güncel tapu kayıt sureti istemek zorunda bırakılmışlardır.

Tapu işlemlerinde dikkat edilmesi gereken bir başka hususta belediyelerde onaylanan tadilat projelerinin zamanında tapu idaresinin yetkili birimlerine teslim edilmemesidir. Örnek verecek olursak herhangi bir belediyeye taşınmaz malikleri numarataj tadilatı için başvuru yapmış ve projeleri onaylanarak yeterli sayıda yapı sahiplerine vermiştir. Akabinde yapı sahipleri belediyenin vermiş olduğu projeleri tapu müdürlüğüne teslim etmemiş. İlerleyen süreçte ise ilgili taşınmazda bir adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir. Ancak bu satış işlemi eski proje ve ruhsatına göre yapıldığı için hatalı bir satış meydana gelmiştir. Bu ve buna benzer durumlarla karşı karşıya kalmamak için taşınmaz edinirken biraz daha dikkatli olunması gerekmektedir. Bu durumun bir diğer nedeni de kamu kurumları arasındaki koordinasyon eksikliğidir. Bilişim sektörünün gün geçtikçe ilerlemesi sayesinde az da olsa bu sorunların yaşanmaması için çeşitli yazılımlar üretilmektedir ve ilerleyen süreçte yaşanan bu aksaklıkların düzeltilmesi için daha iyi yazılımlar üretilerek vatandaşların yaşadığı olumsuzluklar tamamen ortadan kaldırılmalıdır.

4.4.6 Noter onaylı sözleşme ve taahhütname

Türk Borçlar Kanununun, birinci ayrımında “sözleşmeden doğan borç ilişkileri” başlığı altındaki maddelerde ve 214. maddesi ve ayrıca Türk Medeni Hukukunun ikinci bölüm birinci ayrımında “taşınmaz mülkiyetinin konusu, kazanılması ve kaybı” başlığı altındaki bölümlerinde değerlendirildiği üzere, noter onaylı sözleşme yapmak zorunluluk halini almıştır. Tarafların sözleşme ile birbirlerine karşı borç altına girdikleri kayıt altına alınarak, doğacak herhangi bir husumette çıkarlarının korunması açısından önem teşkil etmektedir. Noter sözleşmesinde taraflar birbirlerinden isteklerini eksiksiz bir şekilde

belirtilmelidir. Paylaşım krokilerinin, numarataj krokileriyle birlikte sözleşmeye eklenmesi kat irtifak listesi oluşturulurken tapu işlemlerinde kolaylık sağlayacaktır.

Yapı sahibi aynı zamanda yapının müteahhitliğini üstleniyor ise ilgili idareye noter onaylı taahhütname vermesi gerekmektedir. Yapı sahibinden taahhütname alınmasındaki temel amaç 4708 sayılı Yapı Denetim kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu doğrultusunda yapılması gereken tüm iş ve işlemleri yerine getirmesini sağlamaktır (Şekil 4.13).

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 25/12/2015 Yev.No: (A)
T.C. ANTALYA 5. NOTERLİĞİ	İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ №36064	
ANTALYA 5. NOTERİ HIKMET İLİKLİER	ARSA SAHİBİ MÜTEAHHİT	:SELMA BATOK 26341164546 Fener Mah. Tekelioğlu Cad. No: 50 / 15 Muratpaşa / ANTALYA :TUM YAPI MİMARLIK MÜH.İNŞ.TAAH.SAN.VE TIC.LTD.ŞTİ. 8740074719 Tahilpazarı Mah.a.menderes Bul.has İş Mrk. No: 9 / 2 Muratpaşa / ANTALYA YETKİLİSİ : İLHAN BAKIŞLI 20653357382
SARAMPOL CAD NO:108 KARADENİZ İŞH. ZEMİN KAT N:33 07040 MURATPAŞA / ANTALYA Tel:+902422431020 Fax:+902422435356	SÖZLEŞME KONUSU: Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Geyikbayırı köyünde kain ve tapunun 5 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerine yapılacak binanın müteahhit TUM YAPI MİMARLIK MÜH.İNŞ.TAAH.SAN.VE TIC.LTD.ŞTİ. tarafından plan ve projesine uygun olarak inşaa edilmesidir. ÖZEL ŞARTLAR: 1 - İnşaatın süresi: Sözleşmeye konu İnşaat, ruhsat alındıktan sonra 3 ay süre içinde bitirilecektir. 2 - İnşaatın başından sonuna kadar, alınacak tüm inşaat malzemeleri, kazı, hafriyat, tüm masraflar arsa sahibine aittir. 3 - İşçilerin maaşları, mesai ücretleri, yevmiyeleri, fazla mesailer, S.G.K. na yatırılacak primler, iş güvenliği, barınma, yiyecek giderleri, inşaat ruhsat harçları arsa sahibine ait olacaktır. 4 - İşyerinde olabilecek her türlü kaza ve işçi kazalarından arsa sahibi sorumludur. 5 - Müteahhit bu sözleşmede yazılı iş takip ve koordinasyonu için ücret olarak 4.000-TL dışında hiçbir ad altında ücret talep etmeyecek olup, ücret bu sözleşmenin düzenlendiği 25/12/2015 tarihinde peşin olarak müteahhit tarafından tahsil edilmiştir. 6 - 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun hükümlerine göre ve plan ve projelerine uygun olarak yapılacaktır. 7- Özel hükümler 2 katlı yığma bina yapılacaktır.	
	ARSA SAHİBİ	MÜTEAHHİT
	<p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların gösterdiği Muratpaşa Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 25/12/2015 tarih, 20908 kayıt, 112 seri ve 305267 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Muratpaşa mahallesi/köyü, 12 cilt, 1839 aile sıra, 1 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Hasan , ana adı Emine , doğum tarihi 7/3/1949 , doğum yeri Antalya olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 26341164546 T.C. kimlik numaralı SELMA BATOK ile 8740074719 vergi numaralı TUM YAPI MİMARLIK MÜH.İNŞ.TAAH.SAN.VE TIC.LTD.ŞTİ. adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Muratpaşa Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 08/03/2010 tarih, 3844 kayıt, S11 seri ve 559334 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Memurevleri mahallesi/köyü, 140 cilt, 27 aile sıra, 2 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Halim , ana adı Naciye , doğum tarihi 18/8/1955 , doğum yeri Bursa olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 20653357382 T.C. kimlik numaralı İLHAN BAKIŞLI isimli kişilere ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarını. (Yirmibeş Aralık İkinonbeş) Cuma günü 25/12/2015 DAYANAK: ANTALYA 15. Noterliği'nden 07/05/2014 tarih ve 12103 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden TUM YAPI MİMARLIK MÜH.İNŞ.TAAH.SAN.VE TIC.LTD.ŞTİ. ünvanlı şirketi 24/05/2004 tarihinden itibaren MÜNFERİDEN süre ile temsile İLHAN BAKIŞLI isimli kişinin yetkili olduğu görüldü.</p>	
	ANTALYA 5. NOTERİ	
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir. NEZD A/S Yazı / 3 NBS NO: 201512250070005 - 8334751198		A-1 / 1 - 1

Şekil 4.13 İnşaat yapım sözleşmesi örneği

Noter onaylı sözleşmede önem arz eden birkaç husus daha bulunmaktadır. Bunlardan birincisi yapı ruhsatı belgesinin 41. ve 42. bölümlerine sözleşme tarihinin ve sayısının yazılması zorunluluğudur. Yapı ruhsatı hazırlayan yetkili yapı ruhsatı düzenlerken noter sözleşmesini kontrol ederek yapı ruhsatı düzenlemek zorundadır.

İkinci önemli husus ise, noter sözleşme metninde taraflar yapı ruhsatı alma şartını herhangi bir zamana bağlamışsa ve bu zaman zarfında yapı ruhsatı alınmamışsa sözleşme hükümsüz hale gelebilmektedir. Bu durumda tarafların yetkili personel tarafından çağrılarak bilgilendirilmesi gerekmektedir. Taraflar bilgilendirildikten sonra şartlar değişmiş ise yeni noter sözleşmesi yapılmalı ya da önceki sözleşmede belirtilen zaman kavramı ek sözleşme yapılarak kaldırılmalı veya noter sözleşmesinde yeni bir tarih belirtilmelidir.




Üçüncü önemli husus ise, noter onaylı sözleşmede adı geçen kişilerin ilgili belediyesine verilen evraklardaki adı geçen kişilerle bilgilerinin örtüşmesidir. Yapı sahipleri güncel tapu kayıt suretinde adı geçen kişiler veya vekâlet verdikleri kişiler olmalıdır. Taşeron firma veya şahıs bilgileri de Müteahhit yetki belgesi ile örtüşmelidir. Tarafların net olarak belirtilmediği veya evrak bilgilerinin yanlışlığı şekil yönünden sözleşmeyi geçersiz sayabilmektedir.

4.4.7 Müteahhit imza sirküsü

Herhangi bir tüzel veya gerçek kişinin sahibi ya da temsilcisi olduğu kurumun adına imza atma yetkisinin verildiğini gösterir belgeye imza sirküsü denilmektedir (Şekil 4.14).

Yetki belgesinde yetkili olan kişinin üç adet imzası bulunmaktadır. İmza sirküsünde yetkiler süre ile sınırlandırılabilir. Bu husus özellikle şirket yöneticilerinin yetki belgelerinde görülmektedir. Yetkilendirilen kişinin resmi nitelik kazanabilmesi için imza sirküsünün noter onaylı olması gerekmekte, aksi takdirde yetki süresinin geçmesi veya noter onaysız olması durumunda atılan imzanın bir hükmü bulunmamaktadır.

Yapı ruhsatı üzerinde bulunan imzaların, ıslak imzalı, yetkilendirilen kişinin yetki belgesinin güncelliğini yitirmemiş olması, yetkili kişinin mücbir nedenlerle imza atamaması durumunda ise, inşaat sözleşmesinde aksi bir madde bulunmadığı takdirde resmi evraklarla vasilerinin yapı ruhsatını imzalamalarında herhangi bir sakınca görülmemektedir. Ancak, usulsüz bir imzanın atıldığı ilgili idare tarafından tespit edildiği takdirde yapı ruhsatı iptal edilmektedir.

T.C. Cumhuriyeti		Yev.No :(A)
T.C. ANTALYA 16. NOTERLİĞİ	ŞİRKETİN UNVANI	İMZA SİRKÜLERİ 23610 08 Ağustos 2012
ANTALYA 16. NOTERİ	ŞİRKETİN ADRESİ	:ORHAN ASAL İNŞAAT EMLAK KUYUMCULUK GIDA SANAYİ TURİZM VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
S.ERSİN HARMANDAR	VERGİ NOSU	:ALTINKUM MAH. 444. SOK. ÇELEBİ ASAL APT.
UNCALI CAD. 1360. SOK. NO:1/A KONYAALTI ANTALYA Tel : 242-2272244	YETKİLİLER	NO:1/1 KONYAALTI/ANTALYA
	YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ	:KURUMLAR V.D./6460351723
	YETKİNİN SÜRESİ	:Şirket Müdürü; ORHAN ASAL
	TİCARET SİCİL ADI	:MÜNFERİDEN
	TİCARET SİCİL NO	:06.08.2012 tarihinden itibaren 10 YIL
		:ANTALYA
		:52978
	Yukarıda ünvanı, adresi, ticaret, sicil adı ve numarası yazılı şirketimizi ANTALYA TİCARET SİCİLİ MEMURLUĞUNDAN ONAYLI 07.08.2012 TARİHLİ TİCARET SİCİLİ TASDİKNAMESİNE GÖRE " İnşaat taahhüt ve müteahhütlik işleri yapmak. Resmi ve Özel inşaatlar yapmak Ana Sözleşmesinde Yazılı Konularda ŞİRKETİ 06.08.2012 TARİHİNDEN İTİBAREN 10 YIL SÜRE İÇİN ŞİRKET MÜDÜRÜ ORHAN ASAL ŞİRKET UNVANI VEYA KAŞESİ ALTINDA MÜNFERİDEN TEMSİL VE İLZAM EDER." denildiğinden imzalarımı onaylanmasını talep ederim.	
	ORHAN ASAL İNŞAAT EMLAK KUYUMCULUK GIDA SANAYİ TURİZM VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 'Nİ TEMSİLE YETKİLİ OLAN: Şirket Müdürü; ORHAN ASAL T.C. No : 43762021814	
	<p>1 </p> <p>2 </p> <p>3  okudum 0532 3112833</p>	
	Bu Onaylama işlemi (N.K.90.md.) altındaki imzanın gösterdiği, Antalya Merkez Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 9.3.2004 tarihli 11077 kayıt, G09 seri ve 658669 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Diyarbakır ili Merkez ilçesi Kartaltepe mahallesi / köyü 98 cilt, 48 alle sıra, 6 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mahmut, ana adı Makbule, doğum tarihi 1.8.1971, doğum yeri Diyarbakır olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğu, okur yazar olduğunu söyleyen, 43762021814 T.C. kimlik numaralı ORHAN ASAL, adlı kişiye ait olduğunu ve dairede huzurunda imzalandığını onaylarım. İkbinoniki yılı Ağustos ayının sekizinci günü 08.08.2012 M.S.	
	DAYANAK: ANTALYA TİCARET SİCİLİ MEMURLUĞUNDAN ONAYLI 07.08.2012 TARİHLİ TİCARET SİCİLİ TASDİKNAMESİNE GÖRE ŞİRKETİ 06.08.2012 TARİHİNDEN İTİBAREN 10 YIL SÜRE İÇİN ŞİRKET MÜDÜRÜ ORHAN ASAL'IN MÜNFERİDEN TEMSİL VE İLZAMA YETKİLİ OLDUĞU GÖRÜLDÜ.	
	İşbu dayanak Noterlik Yasasının 79. maddesine göre eklenmiştir.	
	ANTALYA 16. NOTERİ S.ERSİN HARMANDAR	
	KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktu karşılığı tahsil edilmiştir. (TNB) A/S Ka=1194/0, A/S YAZI=2/0, A/S DeK=1/0, D/YNK=6/Ka.=44.4	
	A-1/1	

Şekil 4.14 İmza sirküsü örneği

4.4.8 Vergi levhası

Ticari faaliyet gösteren her kişinin alması zorunlu olan, ticari faaliyet gösteren kurum veya kişinin gelirlerini ve bu gelirler üzerinden ödedikleri vergileri gösteren belgedir. Her yılın mayıs ayının sonuna kadar onaylanması gereken bir belgedir (Şekil 4.15). Üzerinde ilgili kişinin adı soyadı, ticaret unvanı, iş yeri adresi, vergi türü, bağlı bulunduğu vergi dairesi, bağlı olduğu vergi dairesinin tasdik yeri, vergi sicil numarası, belirtilen gelir miktarı, vergi miktarı ve hangi yıla ait vergi olduğu düzenlenirken belirtilmesi gerekmektedir. Vergi levhası ile ilgili bölümler yapı ruhsat belgesinin 38. ve 39. bölümlerinde yer alarak müteahhitlik bilgi sisteminden veri alışverişi yapılarak ruhsat izni verilmektedir. Vergi hususunda herhangi bir eksiklik veya buna benzer bir engelleme çıktığı takdirde sistem yapı ruhsatı oluşturmaya veya onaylamaya izin vermemektedir.

VERGİ LEVHASI			
MÜKELLEFIN			GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
ADI SOYADI		VERGİ DAİRESİ	ANTALYA KURUMLAR
TİCARET ÜNVANI	TÜM YAPI MİMARLIK MÜH.İNŞ.TAAH.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	VERGİ KİMLİK NO	8 7 4 0 0 7 4 7 1 9
İŞ YERİ ADRESİ	TAHİLPAZARI M.A.MEND ERES BUL.HAS İŞ MRK. 9 2 / ANTALYA	TC KİMLİK NO	
VERGİ TÜRÜ	KURUMLAR VERGİSİ	İŞE BAŞLAMA TARİHİ	23.05.2001
ANA FAALİYET KODU VE ADI	711203-BİNA PROJELERİNE YÖNELİK MÜHENDİSLİK VE DANIŞMANLIK FAALİYETLERİ		
TAKVİM	BEYAN OLUNAN MATRAH	TAHAKKUK EDEN VERGİ	ONAY KODU
2014	1.346,68	269,34	T M G X D Q V U O U P
2013	41.796,43	8.359,29	
2012	Matrahsız	Matrahsız	
https://intvd.gib.gov.tr adresinden güncelliğini ve doğruluğunu sorgulayabilirsiniz.			

Şekil 4.15 Vergi levhası örneği

Ticaret sicil yönetmeliğinin 16. maddesine göre düzenlenen bir belgedir. Üzerinde gerçek kişi işletmelerde; kişinin adı soyadı, kimlik numarası, ticaret unvanı, işletmenin merkezi, iş yeri adresi, işletmenin faaliyet alanları, işletmeye tahsis edilmiş olan sermaye, belge düzenlendiği tarihteki yetkili olan kişileri gösteren belgelerdir.

4.4.9 Ticaret sicil tasdiknamesi

Ticaret sicil yönetmeliğinin 16. maddesine göre düzenlenen bir belgedir. Üzerinde gerçek kişi işletmelerde; kişinin adı soyadı, kimlik numarası, ticaret unvanı, işletmenin merkezi, iş yeri adresi, işletmenin faaliyet alanları, işletmeye tahsis edilmiş olan sermaye, belge düzenlendiği tarihteki yetkili olan kişileri gösteren belgelerdir (Şekil 4.16).

Ticaret sicil tasdiknamesi tüzel kişiliğin bağlı bulunduğu sicil müdürlüğüne talep dilekçesi verilmesi, gereken harç ve ücretlerin ödenmesi suretiyle düzenlenmektedir. Alınan ticaret sicili tasdiknameleri ilgili kanun gereği notere ibraz edilmek zorundadır.

Ticaret sicil tasdiknamesi üzerinde değişiklik gerektiren herhangi bir husus olmadığı takdirde geçerliliğini yitirmemektedir.

T.C. ANTALYA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ		14/04/2016
TİCARET SİCİLİ TASDİKNAME Sİ Ticaret Sicil Yönetmeliğinin 16. maddesine göre tanzim edilmiştir.		
TİCARET SİCİL NO	ANTALYA/34739	
MERSİS NO	0874007471900018	
TİCARET UNVANI	TÖM YAPI MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
ADI SOYADI		
İŞLETMENİN UYRUĞU	T.C.	
İŞLETMENİN SERMAYESİ	100000.00 TL	
İŞLETME SAHİBİNİN HÜVİYETİ	Hökmi Sahistir. LİMİTED ŞİRKET	
MERKEZİNİN ADRESİ	TAHİLPAZARI MHLADNAN MENDERES BULVARI HAS İŞ MERKEZİ NO:9 KAT:2 DAİRE:9-10 - ANTALYA	
Şubelerin tescilinde şubenin adresiyle beraber merkezinin adresi de yazılır		
İŞ KONUSU	MİMARLIK, İÇ MİMARLIK, MAKİ MÜHENDİSLİĞİ, ELEKTRİK MÜHENDİSLİĞİ, İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ, HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLİĞİ, JEOLJİ MÜHENDİSLİĞİ DALLARINDA HER TÜRLÜ PROJELER ÇİZMEK, HESAPLAMALAR YAPMAK, FİZİBİLİTELER HAZIRLAMAK, BİLİRKİŞİLİK HİZMETLERİ YAPMAK, EKSPERLİK HİZMETLERİ YAPMAK, DANIŞMANLIK HİZMETLERİ YAPMAK. MÜHENDİS VE MİMARLARIN KANUNLARLA YAPMALARINA İCAZET VERİLEN İŞLERLE İLGİLİ OLARAK RESMİ VE ÖZEL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE İHALELERE GİREYEREK TAAHHÜTLERDE BULUNMAK. HER TÜRLÜ İNŞAAT, TAŞERONLUK VE DEKORASYON İŞLERİNİ RESMİ VE ÖZEL ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA YAPMAK, TAAHHÜTLERDE BULUNMAK, İHALELERE GİRMEK. ANASÖZLEŞMEDEKİ DİĞER KONULAR.	
İŞLETMENİN TEMSİLCİLERİ	İLHAN BAKIŞLI (T.C. Kimlik No:20653357382)	
	ŞİRKETİ, 24/05/2004 TARİHİNDEN İTİBAREN ŞİRKET MÜDÜRÜ İLHAN BAKIŞLI MÜNFERİDEN TEMSİL VE İLZAM EDER.	
FESİCİL TARİHİ	23/05/2001	

Şekil 4.16 Ticaret sicil tasdiknamesi örneği

4.4.10 Oda sicil durum belgesi

Meslek sahibi olan teknik kişiler mesleklerini icra edebilmeleri için ilgili meslek odalarına kayıt yaptırmak zorundadırlar (Şekil 4.17). İlgili odaya kayıt yaptırdıktan sonra mesleklerini devam ettirdiklerini belirtmek amacıyla her yıl üyeliklerini yenilemek zorundadırlar. İlgili meslek odalarına kayıtlı gerçek kişilerin üye oldukları birlikler üyelerinin haklarını korur, ihtiyaçlarını karşılar, mesleğin çıkarları doğrultusunda hareket eder, üyelerinin veya meslektaşlarının birbirleriyle olan iletişim ve dayanışmasını kolaylaştırarak, koordinasyonu sağlamaktadırlar. Meslek odaları belirtilen hususları gerçekleştirirken aynı zamanda üyelerinin kontrolünü yaparak meslek etiğinin dışına çıkmamaları yönünde kararlar almaktadırlar. Alınan bu kararlar genel itibariyle meslek odalarının onur kurulları tarafından verilmektedir. Mevcut mevzuat ve yönetmeliklere aykırı olarak hareket eden üyelerine bazı yaptırımlar uygulayabilmektedirler. Bu yaptırımlar arasında meslekten men veya bir süre mesleğini yapamama yönünde kararlar söz konusu olabilmektedir. İlgili oda mensubunun herhangi bir cezası veya buna benzer bir kısıtlılığın olup olmadığını, söz konusu belgedeki bilgilere bakılması durumunda anlaşılabilir. Aksi takdirde ilgili kişinin kısıtlılık veya herhangi bir cezasının olup olmadığını kontrolü yapılamamakta, devamında da oluşabilecek problemlerin önüne geçilememektedir.

ANTALYA TİCARET VE SANAYİ ODASI
ANTALYA CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY

TARİH:14/04/2016

ODA SİCİL KAYIT SURETİ

TİCARET UNVANI	TOM YAPI MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAHHİT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
ADI SOYADI		
TİCARET SİCİL NO	34739	- MERSİS NO: 0874007421900018
ODA SİCİL NO	ANTALYA / 36841	
DERECESİ	FV	
MESLEK GRUBU	44 (Mühendislik)	
KAYITLI SERMAYESİ	100.000	
# YÜZBİNLİK		
İŞ KONUSU	MİMARLIK İÇ MİMARLIK, MAKİ MÜHENDİSLİĞİ, ELEKTRİK MÜHENDİSLİĞİ, İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ, HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLİĞİ, JEOLÖJİ MÜHENDİSLİĞİ DALLARINDA HER TÜRDE PROJELER ÇİZMEK, HESAPLAMALAR YAPMAK, FİZİBLİTELER HAZIRLAMAK, BİLİRKİMLİK HİZMETLERİ YAPMAK, EKSPERİLK HİZMETLERİ YAPMAK, DANIŞMANLIK HİZMETLERİ YAPMAK, MÜHENDİS VE MİMARLARIN KANUNLARA YAPMALARINA İCAZET VERİLEN İŞLERİ İLGİLİ OLARAK RESMİ VE ÖZEL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE İHALELERİ GİREBİLİR TAHHİTÖLERDE BULUNMAK, HER TÜRDE İNŞAAT TAHHİTLERİNİ VE DEKORASYON İŞLERİNİ RESMİ VE ÖZEL ÜÇÜNCÜ SAHİPLERİNE YAPMAK, TAHHİTÖLERDE BULUNMAK, İHALELERİ YAPMAK VE İNŞAAT İŞLERİNİN İZLENİMİNİ SAĞLAMAK İÇİN İNŞAAT İŞ MERKEZİ NO:9 KAT:2 DAİRE:10	
ADRESİ	ANTALYA / ANTALYA / İNŞAAT İŞ MERKEZİ NO:9 KAT:2 DAİRE:10	
ODAYA KAYIT TARİHİ	30/05/2001	/ANTALYA

Yukarıda Ticaret Unvanı ve Ticaret Sicil numarası yazılı Ticari işletme, halen odamız üyesi bulunmaktadır. Üzerinde Tahrifat yapılan belgeler geçersizdir.

Genel Sekreter A.


ODA Sicil Memuru

SPB26-04-F01 REV.00

Çevreyolu Üzeri Göksu Mah. Gazi Bulvarı No:531 ANTALYA-TÜRKİYE
Tel:+90 242 314 37 37 Faks:+90 242 314 37 38 - 40
Web:http://www.ato.org.tr Mail:info@ato.org.tr

At Yılmaz

Şekil 4.17 Oda sicil durum belgesi örneği

4.4.11 Faaliyet belgesi

Herhangi bir firmanın unvanını, adresini, ticaret sicil numarasını, vergi kimlik veya TC kimlik numarasını, derecesini, sermayesini, işe başlama tarihini NACE kodunu faaliyet alanlarını gösteren sadece ticaret odasında faal firmaların alabildiği belgedir. İlgili oda bu belgeyi verirken belirli bir ücret karşılığı verilebilmektedir. İlgili odaya üyenin herhangi bir borcunun olmaması gerekmektedir. Faaliyet belgesinin ilgili belediyeden istenme nedeninin temel sebebi yüklenici firmanın inşaat veya yapı işleri ile ilgili faaliyette bulunup bulunmadığının kontrolünü sağlamak amaçlıdır (Şekil 4.18).

ANTALYA TİCARET VE SANAYİ ODASI ANTALYA CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY	
TARİH:04/04/2016	
FAALİYET BELGESİ	
TİCARET UNVANI	TÜM YAPI MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ADI SOYADI	
TİCARET SİCİL NO	34739 - MERSİS NO: 0874007471900018
ODA SİCİL NO	ANTALYA / 36841
DERECESİ	FV
MESLEK GRUBU	44 (44.Mühendislik)
KAYITLI SERMAYESİ	100,000 #YÜZBİNTL#
İŞ KONUSU	MİMARLIK, İÇ MİMARLIK, MAKİ.MÜHENDİSLİĞİ, ELEKTRİK MÜHENDİSLİĞİ, İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ, HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLİĞİ, JEOLJİ MÜHENDİSLİĞİ DALLARINDA HER TÜRLÜ PROJELER ÇİZMEK, HESAPLAMALAR YAPMAK, FİZİBİLİTELER HAZIRLAMAK, BİLİRKİŞİLİK HİZMETLERİ YAPMAK, EKSPERLİK HİZMETLERİ YAPMAK, DANIŞMANLIK HİZMETLERİ YAPMAK. MÜHENDİS VE MİMARLARIN KANUNLARLA YAPMALARINA İCAZET VERİLEN İŞLERLE İLGİLİ OLARAK RESMİ VE ÖZEL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE İHALELERE GİREREK TAAHHÜTLERDE BULUNMAK. HER TÜRLÜ İNŞAAT, TAŞERONLUK VE DEKORASYON İŞLERİNİ RESMİ VE ÖZEL ÜÇÜNCÜ SAHİSLARA YAPMAK, TAAHHÜTLERDE BULUNMAK, İHALELERE GİRMEK. ANASÖZLEŞMEDEKİ DİĞER KONULAR.
ADRESİ	TAHİLPAZARI MH.ADNAN MENDERES BULVARI HAS İŞ MERKEZİ NO:9 KAT:2 DAİRE:9-10 /ANTALYA
ODAYA KAYIT TARİHİ	30/05/2001
<small>İşbu belge halen faaliyette bulunan yukarıda ticaret ünvanı yazılı ticari işletmenin isteği üzerine verilmiştir. Üzerinde Tahrifat yapılan belgeler geçersizdir.</small>	
Genel Sekreter A.	

Şekil 4.18 Faaliyet belgesi örneği

4.4.12 Ticaret sicil gazetesi

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi; Türk Ticaret Kanununun 35. maddesi ve 5174 sayılı Odalar ve Borsalar Birliği ve Borsalar Kanununun ilgili maddeleri gereği resmi tatil günleri dışında 21 Şubat 1957 tarihinden bugüne Ankara'da çıkarılmaktadır (Şekil 4.19). Türkiye genelinde sicil kayıtlarının ilanı Türkiye Sicil Gazetesi tarafından yapılmaktadır.

Sicil gazetesinde bilanço, genel kurula çağrı, rüçhan hakları, kanun, tüzük ve yönetmeliklerin ticaret siciline tescili zorunlu kıldığı iş ve işlemlere ilişkin ilanlar yayınlanmaktadır.

16 AĞUSTOS 2012 SAYI : 8135 TÜRKİYE TİCARET SİCİLİ GAZETESİ SAYFA : 509

<p>(Bakarak) 508. Sayfada) Kararın Metni Ortaklar kurulumuz 06.08.2012 tarihinde şirket merkezinde toplanarak aşağıda belirtilen hususları oy birliği ile karar altına almışlardır. 1-Şirket müdürlüğüne on yıl süre ile 43762021814 T.C. Kimlik Nolu Orhan Asal'ın tekli atanmasını, 2-Şirketimizi resmi dairelerde bankalarda kamu kurum ve kuruluşlarında tapuda alış kabza her türlü işlem yapmaya on yıl süre ile şirket müdürü Orhan Asal'a şirket ünvanı veya kaşesi altında müferriden temsil ve ilzâm etmek üzere yetkililerini on yıl süre ile karar veriliştir.</p> <p>Orhan Asal İmza T.C. 43762021814 Serap Asal İmza T.C. 43720023270 (4/A)(14/439540)</p> <p>Antalya Ticaret Sicili Müdürlüğünden Sicil No: Antalya-44980-47170</p> <p>Ticaret Ünvanı ADO ENERJİ ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Ticaret Merkezi: Uçsali Mahallesi Hürriyet Caddesi No:495 Antalya</p> <p>Ticaret merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirket müdürlüğümüze verdiği dilekçeleri ekinde ibraz edilen, Antalya 7 Notaların 31.07.2012 tarih 17753 sayılı tasdikine havi karar suretinin tesli talebinde bulunulmuş olup, keyfiyetin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve müdürlüğümüzdeki belgelere dayanılarak 07.08.2012 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.</p> <p>Adı Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Kararı Tarih: 28.07.2012 Sayı: 2012/07-01 Gündem: Temsil ve İlzam Hakkında Toplantıya Katılanlar: -Yönetim Kurulu Başkanı: Cem Sak -Yönetim Kurulu Başkan Vekili: Yusuf Top -Yönetim Kurulu Üyesi: İlkyak Bakal</p> <p>Karar Metni Yönetim kurulumuz yukarıdaki tarihte şirket merkezinde toplanmış ve 1-Şirketi ilgilendiren her konu ve işlem için alış kabz yetkisi ile işlem yapmak üzere Yönetim Kurulu Başkanı Cem Sak'ın kadar şirket ünvanı veya kaşesi altında konyacağı imza ile müferriden temsil ve ilzâm etmesinin devamına, 2-Yurt içinde ve yurt dışında teminatlı vada teminatlı her türlü borç almak şirketin sahip olduğu</p>	<p>her türlü menkul ve gayri menkulleri ile her türlü sabit tesis ve demirbaşları üzerinde gerek namına gerekse üçüncü şahıs ve tüzel kişiler namına teminat, kefalet, garantörlük işleme rehni ve ipotek tesis etmek, borçlarının teminatı olarak veya üçüncü şahıslar lehine ipotek yahut rehin vermek, şirket doğrudan borçlandırıci mahiyette düzenlenmiş çek, bono, poliçe ve bu gibi kambyo senetleri ile banka kredi sözleşmelerini imzalamak yetkileri hariç olmak üzere şirketi diğer her konu ve işlem için işlem yapmak üzere Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Yusuf Top'un 04.11.2014 tarihine kadar şirket ünvanı veya kaşesi altında müferriden temsil ve ilzâm etmesine yetkili kılınmasını, 3-Keyfiyetin Ticaret Siciline tesciline ve sicil gazetesinde ilanını, Oy birliği ile karar verilmiştir.</p> <p>Yönetim Kurulu Başkanı Cem Sak İmza T.C. Kimlik No: 31498207374 Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Yusuf Top İmza T.C. Kimlik No: 34009123484 Yönetim Kurulu Üyesi İlkyak Bakal İmza T.C. Kimlik No: 45310321728 (4/A)(14/439504)</p> <p>Antalya Ticaret Sicili Müdürlüğünden Sicil No: Antalya-595866/1840</p> <p>Ticaret Ünvanı SERMAYE FOTOGRAFİK İÇEK TURİZM TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ Ticaret Merkezi: Yenigöl Mah. Yenigöl Cad. No:19/B Muratpaşa/Antalya</p> <p>Ticaret merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirket müdürlüğümüze verdiği dilekçeleri ekinde ibraz edilen, Antalya 5 Notaların 10.07.2012 tarih 1573 sayılı tasdikine havi hisse devir sözleşmesi müdürlüğümüze tevdi edilmiş olup, devre muvafakat edildiğini gösteren Antalya 5 noterliğinin 07.08.2012 tarih 17354 sayılı tasdikine havi karar suretinin tesli talebinde bulunulmuş olup, keyfiyetin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve müdürlüğümüzdeki belgelere dayanılarak 07.08.2012 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.</p> <p>Karar Sıra No: 2012/03 Tarih: 10.07.2012 No: 09 Gündem: Hisse Devir İK. Toplantıya Katılanlar: Mehmet Ali Yağındag, Serdal Türkül, Celil Çapkan, Eyyüp Çapkan</p> <p>Karar Genel kurulumuz 10.07.2012 tarihinde toplanarak aşağıdaki kararları almışlardır.</p>	<p>1-Şirketimizde 750 hissesi bulunan Serdal Türkül 1 hisse ve 100,00 TL'nin tekel eden sermaye ve hissesini (679.842.860/66) T.C. Kimlik nolu Yekaterina Çapkan'a devretmiştir. Behar hisse bedeli 100,00 TL'dir. Şirketimizde Yeni Hisse Durumu;</p> <p>T.C. Kimlik No: 151 241 180 36 Adı Soyadı: Mehmet Ali Yağındag Hisse Adedi: 748 Hisse Tutarı: 74.800,00 TL (Yetmiş Dört Bin Sekiz Yüz) TL T.C. Kimlik No: 240 012 356 36 Adı Soyadı: Serdal Türkül Hisse Adedi: 749 Hisse Tutarı: 74.900,00 TL (Yetmiş Dört Bin Dokuz Yüz) TL T.C. Kimlik No: 518 657 745 20 Adı Soyadı: Celal Çapkan Hisse Adedi: 1 Hisse Tutarı: 100,00 TL (Yüz) TL T.C. Kimlik No: 518 687 744 66 Adı Soyadı: Eyyüp Çapkan Hisse Adedi: 1 Hisse Tutarı: 100,00 TL (Yüz) TL T.C. Kimlik No: 679 842 860 66 Adı Soyadı: Yekaterina Çapkan Hisse Adedi: 1 Hisse Tutarı: 100,00 TL (Yüz) TL Şeklinde olmuştur. Yukarıdaki hisse devrinin kabulüne ve keyfiyetin pay defterine işlenmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.</p> <p>T.C. 15124118036 Mehmet Ali Yağındag İmza T.C. 24001235636 Serdar Türkül İmza T.C. 51868774466 Celal Çapkan İmza T.C. 51868774466 Eyyüp Çapkan İmza (4/A)(14/439548)</p> <p style="text-align: center;">İZNİK</p> <p>İznik Ticaret Sicili Müdürlüğünden Ticaret Sicil No: 1005</p> <p>Ticaret Ünvanı GÖZETİR MİMARLIK- MÜHENDİSLİK-HARİTA-KADASTRO- ÇİNE- EMLAK- İNŞAAT MALZEMELERİ- TURİZM- GIDA İTİHALAT- İHRACAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Ticaret Adresi: Egrezade Mah. Kılıçaslan Cad. No: 189/3 İznik/Bursa</p> <p>Yukarıda Ticaret ünvanı ve sicil Numarası Yazılı Şirkete Ait olan meşru amaçla yazılı T.C. İznik Notalarında 06.08.2012 tarih ve 04856 sayılı 4 sayılı ortaklar kurulu kararı gereğince; T.C. İznik Notalarında 02.08.2012 tarih ve 04786 sayılı Limited Şirket Hisse Devir Sözleşmesinde 45907231652 TC Nolu Mehmet Aytaç Tiryaki'nin 300 adet hissesine karşılık 7.500,00 TL (Yedibinbeşyüz TL) değerinde hissesinin 100 Hisse'ye karşılık (İkibinbeşyüz TL) değerinde bütün aktif ve pasifliye, hukuki ve mali yükümlülükleriyle birlikte şirket ortığı olmayan 45907231652 T.C. Nolu Egrezade Mah. Kılıçaslan cad. No: 189/3 İznik/Bursa Adresinde mukim Fatih Tiryaki'ye devretmesine, T.C. İznik Notalarında 02.08.2012 tarih ve 04785 sayılı 100 adet hisse karşılığı 2500,00 TL (İkibinbeşyüz) TL kıymetindeki sermayesini T.C. İznik Notalarından 02.08.2012 tarih ve 04785 sayılı no lu Hisse Devir Senedi ile Egrezade Mah. Kılıçaslan Cad. No:189/3 İznik/Bursa adresinde mukim T.C. Uysaklı 45907231652 TC Nolu Fatih Tiryaki'ye devretmiştir.</p> <p>2- Şirket hissedarlarından 45907229644 T.C. Nolu Mehmet Aytaç Tiryaki şirkette mevcut 100 Adet Hisse karşılığı 2500,00 TL (İkibinbeşyüz) TL kıymetindeki sermayesini T.C. İznik Notalarından 02.08.2012 tarih ve 04786 sayılı no lu Hisse Devir Senedi ile Egrezade Mah. Kılıçaslan Cad. No:189/3 İznik/Bursa adresinde mukim T.C. Uysaklı 45907231652 TC Nolu Fatih Tiryaki'ye devretmiştir.</p> <p>3- Yukarıdaki bahsi geçen devir kabulüne ve keyfiyetin Pay defterine işlenmesine, 4- Vaki Devir neticesinde Şirket hissedarları ile hisseterinin; 200 Hisse karşılığı 5.000,00.- TL Mesut Tiryaki 200 Hisse karşılığı 5.000,00.- TL Mehmet Aytaç Tiryaki 200 Hisse karşılığı 5.000,00.- TL Fatih Tiryaki tamamen tahhüt ve tamamen ödemişdir. 5- İznik Ticaret Sicili Müdürlüğünde tescil ve ilan yapılarak İznik Vergi Dairesi</p>	<p>Müdürlüğüne bildirilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.</p> <p>Mesut Tiryaki 46045227088 İmza Mehmet Aytaç Tiryaki İmza 45967229644 Fatih Tiryaki İmza 45907231652</p> <p>Limited Şirket Hisse Devir Sözleşmesi (Ortak Dışı) Hisselerini Devir Eden: Mesut Tiryaki T.C. No: 46045227088 Egrezade Mah. Kılıçaslan Cad. No: 189/3 İznik/Bursa Hisseleri Devir Alan: Fatih Tiryaki T.C. No: 45907231652 Egrezade Mah. Kılıçaslan Cad. No: 189/3 İznik/Bursa Devredilen Hisse: 100 (Yüz) Hisse Devir Bedeli: 2.500,00 TL (İkibinbeşyüz TL) Ana Sermayesi: 15.000,00 TL (Onbeşbin TL) Ticari merkezi Egrezade Mah. Kılıçaslan Cad. No: 189/3 İznik/Bursa Adresinde bulunan ve İznik Ticaret Sicil Memurluğundan 1005 sicil numarında kayıtlı bulunan 410068526 vergi sicil numaralı Gözetir Mimarlık-Mühendislik-Harita-Kadastro-Çin-Emlak-İnşaat, Malzeme, Turizm-Gıda İthalat-İhracat Sanayi Ticaret Limited Şirketi Ünvanlı şirket ortaklarından ben devreden adı geçen şirketteki 100 (Yüz) hissinin bütün aktif ve pasifliye, hukuki ve mali yükümlülükleriyle birlikte yukarıda, ismi yazılı bulunan balen şirketimiz ortığı olmayan devralına 2.500,00 TL (İkibinbeşyüz TL) bedel karşılığında devir ve teslim ettim. Devir bedelini kendisinin nakten ve tamamen aldım. Devrettiğim hissesimin devir alan adına kayıt ve tescil edilmesine rıza ve muvafakat ettiğimi şimdiden kabul, beyan ve ikrar ederim. Ben hisseleri devralan olarak yukarıda hissesini devir edenim devralına yazılı olduğu şekilde, adı geçen şirketteki hissesini devir aldım. Devir bedelini kendisine nakten ve tamamen eddim. Taraflardan her biri bu şirket hisse devir sözleşmesini devralan adına ortaklar pay defterine yazdırma yetkilidir. Taraflar işbu sözleşmenin ilgili mercilere kayıt ve tescil ettirilmesine rıza ve muvafakatlerini bulundukları devredenin terkin edilmesini, şimdiden kabul, beyan ve ikrar ederler. Devir Eden: Mesut Tiryaki İmza T.C. No: 46045227088 Devir Alan: Fatih Tiryaki İmza T.C. No: 45907231652</p> <p>Limited Şirket Hisse Devir Sözleşmesi (Ortak Dışı) Hisselerini Devir Eden: Mehmet Aytaç Tiryaki T.C. No: 45967229644 Egrezade Mah. Kılıçaslan Cad. No: 189/3 İznik/Bursa Hisseleri Devir Alan: Fatih Tiryaki T.C. No: 45907231652 Egrezade Mah. Kılıçaslan Cad. No: 189/3 İznik/Bursa Devredilen Hisse: 100 Hisse (Devamı 510. Sayfada)</p>
--	--	--	---

Şekil 4.19 Ticaret Sicil Gazetesi Örneği

4.4.13 Müteahhitlik yetki belgesi ve numarası

16 Aralık 2010 tarih ve 27787 sayılı resmi gazetede yayımlanan yapı müteahhitleri ile ilgili olan yönetmelikler gereği, yapı ruhsatı alacak her taşınmaz için inşaatın kontrolünü yapacak bir yapı müteahhidine ihtiyaç duyulmaktadır. İlgili yönetmeliğin 5. ve 6. maddelerinde ise, müteahhit yetki belgesi almanın gerekleri ve müteahhit yetki belgesi

alabilmek için yapılması gereken işlemler belirtilmektedir. Yapı ruhsatı düzenlenirken yapı ruhsatı evrakının 43. bölümünde yapı müteahhidinin yetki belgesi numarasının yazılması mecburidir aksi takdirde ilgili görevli yapı ruhsatı çıktısı alamamaktadır. Yapı ruhsatı belgesinin 43. bölümüne müteahhit yetki numarası girildiği zaman Yapı Müteahhitliği Bilişim Sistemi (YAMBİS) üzerinden müteahhit sicil bilgileri web ortamında kontrol edilerek maks sistemine aktarılmakta ve yapı müteahhidinin sicilinde olumsuz bir veri yoksa bir sonraki aşamaya geçmektedir, eğer olumsuz bir sicil işlemi meydana gelmiş ise, maks sistemi ruhsat onayına izin vermemektedir.

4.4.14 Ustalık belgesi taahhütnamesi

Antalya valiliğinin 26 Aralık 2003 tarih ve 25328 sayılı resmi gazetece yayınlanan (İnşaat Kalfa ve Ustaları mesleki eğitim kursları hakkındaki karar 2003/8) karara göre ilgili kurumların açacakları kurslardan Ustalık Belgesi / Sertifikası (betonarme kalıpcısı, betonarme demircisi, duvarcı, kaynakçı) almamış kalfa ve ustalara İnşaat yaptırılması ve bu kişilerin çalıştırılması yasaklanmıştır. Müteahhidin başlayacağı herhangi bir yapıda çalıştıracığı elemanların ustalık belgesi alması zorunlu hale getirilmiştir (Şekil 4.20). İlgili idarenin ustalık belgesi isteme nedeni, sağlıklı konutların oluşabilmesi için işinde uzman kişilerin çalıştırılması gereğidir. Aksi takdirde telafisi mümkün olmayan sonuçların önüne geçilemeyeceği öngörülmektedir.

<p style="text-align: center;">USTALIK BELGESİ TAAHHÜTNAMESİ</p> <p style="text-align: center;">KONYAALTI BELEDİYESİ ANTALYA</p> <p>Antalya İli Konyaaltı İlçesi Konyaaltı Belediyesi Altinkum Mah. Antalya adres 5500 ada 17 parselde yapılacak inşaatın Yapımı Sürecinde; Antalya Valiliği 26 Aralık 2003 Tarih ve 25328 Sayılı Resmi gazetede yayınlanan kararı gereği, İnşaatımızda sertifika /Ustalık belgesi olmayan Betonarme kalıpcısı, betonarme demircisi, duvarcı kaynakçı çalıştırmayacağımı, çalışan ustanın kendi meslek kuruluşlarına aslı gibidir onayı yaptırdıkları ustalık belgesi fotokopisini ustanın çalıştığı süreyi kapsayan hak edişlere eklemek üzere Yapı Denetim Kuruluşuna vermeyi taahhüt ederim.</p> <p style="text-align: right;">MÜTEAHHİT</p>

Şekil 4.20 Ustalık belgesi taahhütname örneği

4.4.15 Müteahhit ve şantiye şefi arasında yapılan sözleşme

Herhangi bir imarlı arsanın üzerine inşaat yapılacağı zaman veya herhangi bir taşınmaza bina inşa edileceği zaman, yüklenicinin yerine, şantiye alanında teknik işlerde sorumlu olan kişiye şantiye şefi denilmektedir. Şantiye şefliğini ilgili mevzuat gereği Mimar, İnşaat Mühendisi, Makine Mühendisi ve Elektrik Elektronik Mühendisleri yapabilmektedir. Şantiye şefleri şantiye alanında yapılan tüm iş ve işlemlerden sorumlu olmaktadır.

Şantiye şefliği sözleşmeleri yükleniciler ve şantiye şefleri arasında olmaktadır. Ancak, istisnai durumlarda da söz konusu olabilmektedir. Yapı sahiplerinin şantiye şefliği yaptığı durumlar da olabilmektedir, bu ve buna benzer durumlarda ilgili idare, arsanın müteahhitliğini yapı sahibinin yapacağına dair noter onaylı taahhütname istenmektedir (Şekil 4.21).

ŞANTIYE ŞEFLİĞİ HİZMET SÖZLEŞMESİ	
Taraflar	
MADDE 1-Orhan.....ASAL..... isimli/unvanlı Yapı Müteahhidi ile Şantiye Şefi olarakOrhan.....KAT.....arasında aşağıdaki şartlarla bir sözleşme düzenlenmiştir. Bu sözleşmede taraflar Yapı Müteahhidi ile Şantiye Şefi olarak anılacaktır.	
İşyeri	
MADDE 2- Şantiye şefinin işyeriAbd..... ili,Kocayataş ilçesi, Akınbunum m. 18 n. 8 - adresindeki, tapunun pafta, 555 ada, 1.07..... parsel numarasıyla kayıtlı olan ve ilgili idareden alınan yapı ruhsatı ve eklerine göre inşa edilecek yapıdır.	
Görev ve Yükümlülükleri	
MADDE 3- Şantiye şefi; yapıyı yapı denetim kuruluşunun teknik konulardaki talimatlarına uygun olarak yönetmek ve inşa ettirmekle yükümlüdür. Şantiye şefi, yapılacak denetimler için hazırlık yaparak yapı denetim kuruluşuna bildirmek, yapı denetiminde bizzat bulunarak denetime ilişkin tutanak ve belgeleri imzalamak, yapı denetimine mani olanlar varsa bunları öncelikle yapı denetim kuruluşuna, yapı denetim kuruluşunca denetimin sağlanamaması halinde Yapı Denetim Komisyonuna bildirmek zorundadır.	
Bunun yanında şantiye şefi; görevinin gerektirdiği işler ile verilecek diğer görevleri, öncelik sırası ile yürürlükteki Yapı Denetimi Hakkında Kanuna, İmar Kanunu, İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve ekleri, standart, şartname, fen ve sanat kuralları ile ilgili idare, yapı denetim kuruluşu ve yapı müteahhidinin talimatlarına uygun olarak yapmayı taahhüt eder ve bu hizmetleri karşılığında 5 inci maddede belirtilen aylık sözleşme ücretini alır.	
Sözleşme Süresi	
MADDE 4- Sözleşme süresi, inşa edilecek yapının ruhsat tarihi ile yapı kullanma izni tarihi arasında geçen süredir.	
Ücret	
MADDE 5- Şantiye şefine yapılacak işe karşılık sözleşme süresince gerekli işyeri ve çalışma şartlarına göre birinci yıl için brüt 2850 TL, 2444 sözleşme ücreti olacaktır. İkinci yıl ve sonraki yıllarda, enflasyon oranı dikkate alınarak beher yıl için brüt ücret yeniden belirlenir. Belirlenen bu ücret aylık sözleşme ücreti kabul edilir.	
Şantiye şefine sözleşme ücreti dışında, görevi ile ilgili görevin iş gereklilikleri olarak verilen diğer görevler için, bu sözleşmede belirtilenlerin (yabancı dil tazminatı, odur, fazla çalışma ücreti, harcırah) dışında herhangi bir ad altında başka bir ödeme yapılmayacaktır.	
Çalışma Saat ve Süreleri	
MADDE 6- Şantiye şefi haftalık ve günlük çalışmanın şekli ve saatleri bakımından görevin ifa edildiği işyeri için tespit edilen esas, usul, saat ve sürelere ve kendisine verilen görevleri çalışma saat ve sürelerine bağlı kalmaksızın sonuçlandırmak zorundadır.	
Sosyal Güvenlik	
MADDE 7- Şantiye şefi sosyal güvenlik bakımından 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununa tabidir.	
Çeşitli Hükümler	
MADDE 8- Bu Sözleşmede yer almayan hususlarda, öncelik sırası ile Sosyal Sigortalar Kanunu, İş Kanunu, Borçlar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.	
İş bu sözleşme 23/01/2015 tarihinde, nüsha olarak düzenlenmiştir.	
Şantiye Şefi (İşçi)	Yapı Müteahhidi (İşveren)

Şekil 4.21 Şantiye şefi sözleşmesi örneği

Şantiye şefi sözleşmesinde taraflar, sözleşme tarihi, yapının adresi, şantiye şefinin alacağı ücret, yapılacak işin süresi, tarafların görev ve yükümlülükleri, sosyal güvenlik durumu,

çalışma saatleri ve arzu ediliyorsa bu maddelerin dışındaki hükümler belirtilerek imzalanmaktadır.

Şantiye şefi ile yüklenici sözleşme imzalandıktan sonra, şantiye şefinden ilgili idare, herhangi bir kısıtlılığının bulunmadığına dair taahhütname, diploma veya oda kayıt belgesi ve güncel ikamet belgesi istenmektedir.

Bir il de şantiye şefliği yapan teknik personel ilgili kanun gereği farklı bir ilde şantiye şefliği yapamamaktadır. Bu durumun bir istisnası 200 km. sınırıdır. Türkiye’de bazı iller arası uzaklık 200 km’nin altındadır. Örnek verecek olursak Antalya ilinin Burdur ve Isparta illerine olan uzaklığı 120 km’dir. Aradaki mesafenin 200 km’nin altında olmasından dolayı ilgili teknik personel Antalya’nın dışındaki illerde de şantiye şefliği yapabilmektedir. Ancak ilgili taşınmaza ruhsat veren yerel yönetim biriminin iznini alarak bu işi yapabilmektedir. Şantiye şefi olabilme şartlarını taşıyan teknik personeller aynı anda beş adet yapım işini üstlenebilirler.

2012 yılından önce alınmış şantiye şeflikleri dâhil edildiğinde beşten fazla olabileceği gibi, toplam inşaat alanı da 30.000 metrekarenin üstüne çıkamaz. 01.01.2012 tarihinden itibaren üstlenilecek şantiye şefliklerinde birden fazla yapım işi üstlenilmiş ise (en fazla beş adet) bu alanların toplamı 30.000 metrekareyi geçemez. Ancak tek ruhsata bağlı ya da toplu yapı niteliğindeki işler için üzerinde hiçbir şantiye şefliği bulunmaması halinde 30.000 metrekare sınırı aranmamaktadır.

4.4.16 Mimari proje onay yazısı

Yapılacak olan binanın mimari proje müellifi taşınmaz ile ilgili olan tapu, çap ve buna benzer dokümanları elde ettikten sonra mimari projesini çizmektedir. Çizilmiş olan projeden bir adet ozalit çıktı ve bir adet AutoCad veya ilgili idarede kullanılan yazılım programı ile çizilmiş projeye onay alma sürecine başlanılmaktadır.

Mimari projede herhangi bir problem olmadığı takdirde mimari ön onay yazısı ilgili idare tarafından verilmektedir. Ön onay almış olan mimari projeye göre statik, mekanik, elektrik, zemin etüd, aplikasyon vb. projeler hazırlanmaktadır (Şekil 4.22).

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

KONYAALTI
BELEDİYESİ

Sayı : 92345746.310.09.01- 287/692
Konu : Ön İzin

28/01/2016

Sn:Orhan ASAL
B.Evler Mah.139 Sk.No:4/2
ANTALYA

İlgi:28.01.2016 tarih ve 1237 kayıt nolu dilekçeniz.
İlgi dilekçeniz ile **Altinkum Mahallesi 5500 ada 17 parsel** için **Mim.Özcan KATI** tarafından hazırlanan mimari proje yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre incelenmiştir.
Planlı alanlar tip imar yönetmeliği geçici madde 6 ya istinaden Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre yapılan inceleme sonucu **5500 ada 17 parsel** için hazırlanan mimari proje, toplam inşaat alanı **515 m²** dir. Ruhsata esas yapı sınıfı **3 grubu B** olduğu tespit olunmuştur. Söz konusu mimari projeye ruhsat aşamasında tekrar incelenmek üzere **ön onayı** verilmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.

Şekil 4.22 Ön onay yazı örneği

4.4.17 Proje müelliflerinin imzalı taahhütnameleri

4708 sayılı Yapı Denetim kanunu akabinde de yapı denetim uygulama yönetmeliğinin 7. maddesinde belirtildiği üzere proje müelliflerinin ruhsat alma sürecinde ilgili idareye herhangi bir kısıtlamalarının bulunmadığına dair taahhütname verme yükümlülüğü vardır (Şekil 4.23). Taahhütnamelerde adı, soyadı, tarih, mezun olduğu fakülte, oda kayıt numarası, TC. Kimlik numarası, ikamet adresi, kısıtlılığının olmadığını belirten açıklama ve ilgili müellifin imzasının bulunması gerekir. Taahhütnamelerde ilgili idarenin kararına göre noter onayı isteme zorunluluğu bulunmamaktadır.




TAAHÜTNAME	
Proje Müellifi	
TC NO	: 24643224142
Oda Sicil No	: 7203
Unvanı	: Harita Mühendisi
Adresi	: Yeşilbahçe mah. 1460 Sok. 9/5 Muratpaşa/ANTALYA
Telefonu	: 0.242.311 41 70
Müellifliği Üstlenilen Proje	
İl/İlçe	: ANTALYA/KONYAALTI/ARAPSUYU
İlgili İdare	: KONYAALTI BELEDİYESİ
Pafta/Ada/Parsel No	: 5500/17
Yapı Adresi	:
Yapı Sahibi	:
Yapı Sahibinin Adresi	:
<p>Yukarıda bilgileri yazılı olan yapının; aplikasyon projesini hazırlayacağımı, bina temel aplikasyonunda müellif Harita Mühendisi olarak görev alacağımı, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını,</p> <p>Yapının temel aplikasyonunu yaparken; İmar Kanununa, ilgili diğer mevzuata, yapının inşa edileceği arsanın aplikasyon krokisine ve mimari projedeki vaziyet planına uyacağımı,</p> <p>Ayrıca müellif Harita Mühendisi olarak yukarıda bilgileri yazılı işten herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman; fenni mesullere, idareye ve yapı sahibine bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../2016</p>	
Adı-Soyadı Unvanı İmza	

Şekil 4.23 Taahhütname örneği

4.4.18. Büro tescil belgeleri

Tüzel kişiliğe sahip bir firmanın mühendislik veya mimarlık mesleği hizmeti sunabilme yeteneğinin bağlı bulunduğu oda tarafından tescil edildiğini gösteren belgeye büro tescil belgesi denilmektedir (Şekil 4.24).

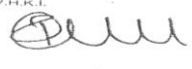
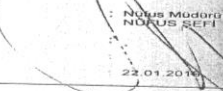

Büro tescil belgesi her yıl ocak ayında yeniden tescil edilmek zorundadır. Tescil edilmeyen belgelerin herhangi bir geçerliliği söz konusu değildir. Büro tescil belgesi olmayan teknik mühendis veya mimarın mesleğini icra edebilmesi için muhakkak ilgili odasından tescilini yaptırması şarttır. Yapı ruhsatı başvurusu yapılırken ilgili proje müellifinin başvuru yapıldığı tarihe ait yılın tescili muhakkak yapılmalıdır aksi takdirde yapı ruhsatı düzenlenmemektedir.

TMMOB Makina Mühendisleri Odası			
		SERBEST MÜŞAVİRLİK MÜHENDİSLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ	
Tescil No	11543	İlk Tescil Tarihi	27.09.2011
Şube	ANTALYA	Belge Düzenleme Tarihi	25.01.2016
		Geçerlilik Tarihi	31.12.2016
Firma Adı	ŞUA END.MİM.MÜH.İSİ.SOĞ.HAV.SİS.İZO.İNŞ.İTH.İHR.MAK.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.		
Firma Adresi	MEYDAN KAVAĞI MAH. ASPENDOS BULVARI NO:32/2 MURATPAŞA ANTALYA		
Telefon	242-3340782	E-Posta	suamuhendislik@hotmail.com
Faks	242-3340782		
Vergi Dairesi ve Sicil No	ANTALYA KURUMLAR-8150467347		
	Adı	ERHAN	
	Soyadı	İŞİK	Soyadı
	TC Kimlik No	46930121590	TC Kimlik No
	Sicil No	67997	Sicil No
	Mesleği	MAKİNA MÜHENDİSİ	Mesleği
	Konumu	ORTAK	Konumu
UZMANLIK ALANI/YETKİ SINIFI		UZMANLIK ALANI/YETKİ SINIFI	
İYALTIMI İHHİ TESİSATI İTİMA TESİSATI DOĞALGAZ İÇ TESİSAT ASANSÖR AVAN PROJE HAZIRLAMA ÖĞÜTMA TESİSATI İMA TESİSATI İVALANDIRMA TESİSATI İNGİN TESİSATI İDÜSTRİYEL VE BÜYÜK TÜKETİMLİ TESİSLERİN DOĞALGAZA DÖNÜŞÜMÜ İTİRİM HİZMETLERİ İERİ RUHSAT PROJE HİZMETLERİ İETME HİZMETLERİ		İSİ YALITIMI İSİHHİ TESİSATI İSİTİMA TESİSATI İDOĞALGAZ İÇ TESİSAT İASANSÖR AVAN PROJE HAZIRLAMA İYANGİN TESİSATI İYATIRIM HİZMETLERİ İİŞYERİ RUHSAT PROJE HİZMETLERİ İİŞLETME HİZMETLERİ	

Şekil 4.24 Büro tescil belge örneği

4.4.19 Güncel ikamet adresi

Yapı ruhsatları düzenlenirken yapı sahiplerinin, yüklenicinin, proje müelliflerinin, şantiye şefinin, yapı denetim kuruluşunun güncel ikamet adreslerinin bilinmesi şarttır (Şekil 4.25). İkamet adreslerinin güncel olma nedenleri arasında en önemli husus karşılaşılabilecek herhangi olumsuz durumda ilgili kişilere ulaşılması açısından önem arz etmektedir.

T.C. KONYAALTI KAYMAKAMLIĞI İlçe Nüfus Müdürlüğü	
YERLEŞİM YERİ VE DİĞER ADRES BELGESİ	
KİMLİK BİLGİLERİ	
T.C. Kimlik No	: 28666090074
Adı	: HASAN
Soyadı	: YILDIRIM
ADRES BİLGİLERİ	
YERLEŞİM YERİ ADRESİ	
YURTDIŞI	
İl	: ANTALYA
İlçe	: MURATPAŞA
Köy/Belde	
Mahalle/Mezra	: MELTEM MAHALLESİ
Bulvar/Meydan/Cadde/ "İkai/Kumşevler"	: 3842. SOKAK
Site/Blok	: VATAN SİTESİ F BLOK
Diğ. Kapı No / İç Kapı No	: 5 / 18
Posta Kodu	
Adres No	: 1660004803
YURTDIŞI	
Ülke	
Şehir	
Diğ. Temsilcilik	
Açık Adres	
Yerleşim Yeri Adresi:	
MELTEM MAH. 3842 SK. VATAN SİTESİ F BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 18 MURATPAŞA / ANTALYA	
Diğer Adresi:	
Yukarıdaki adresin 28666090074 Kimlik Numaralı HASAN YILDIRIM adlı kişiye ait olduğu tespit edilmiştir.	
DÜZENLEYEN	
Adı Soyadı	: RAMAZAN OKTAR
Unvanı	: V.H.K.I.
Paraf	
ONAYLAYAN YETKİLİNİN	
Adı Soyadı	: YADIGAR HAMŞIOĞLU
Unvanı	: NÜFUS MÜDÜRÜ NDÜS ŞEHİR
İmzası	
Mühür	
Tarih	: 23.01.2016
AÇIKLAMALAR	
1 - İŞBU YERLEŞİM YERİ VE DİĞER ADRES BELGESİ, KİŞİNİN AİLE KÜTÜĞÜNDEKİ KAYDI ESAS ALINARAK DÜZENLENMİŞTİR.	
2 - İŞBU YERLEŞİM YERİ VE DİĞER ADRES BELGESİ YAPİ DENETİM İŞLEMLERİ İÇİN İBRAZ EDİLMEK ÜZERE 28666090074 T.C. KİMLİK NUMARALI KİŞİNİN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA DÜZENLENMİŞTİR. BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.	
3 - İŞBU YERLEŞİM YERİ VE DİĞER ADRES BELGESİ 21.02.2016 TARİHİNE KADAR GEÇERLİDİR.	

Şekil 4.25 İkametgâh belge örneği

4.4.20 Fenni mesuliyet belgesi

İnşa edilecek yapının ya da taşınmazın yapıldığı tarihteki, kanun, yönetmelik ve diğer mevzuat hükümlerine (Türk standartları, sanat, sağlık, fen kuralları, İş güvenliği ve İşçi sağlığı tüzüğü, teknik şartnameler vb.) uyularak yapılan yapıların, kanun önünde ilgili idarelere karşı sorumluluk taşıyan mimar, mühendis gibi meslek mensuplarına, fenni mesul denilmektedir (Şekil 4.26). Fenni mesuller inşaatın başlangıcından bitimine kadar binanın yapımını denetlemekle görevli müelliflerdir. Mevcut kanun gereği yapı sahipleri kendisine ait yapının inşaatında fenni mesullük yapamamaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu 38. maddesinde belirtilen mesuller fenni mesullük yapabilmektedir. Fenni mesul belgesini de 38. madde de belirtilen meslek gruplarının bağlı olduğu meslek odalarından temin edebilmektedirler.

FENNİ MESUL MİMARLAR TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

(TUS////FORM 2/3/4/5)

TAAHHÜTNAME	
Fenni Mesul Mimar	
Oda Sicil No	: 13308
Unvanı	: Mimar (irü)
Adresi	: Kılıçaslan Mh. Sakarya Sk. Uysal Apt. 2/6
Telefonu	: 0532 214 68 63 Muratpaşa - ANT.
Fenni Mesuliyeti Üstlenilecek İş	
İl / İlçe	: Antalya Konyaaltı
İlgili İdare	: Konyaaltı Belediyesi
Pafta/Ada/Parsel No	: Geyikbayırı 5 Ada B parsel
Yapı Adresi	: Selma Batok
Yapı Sahibi	:
Yapı Sahibinin Adresi	:
Sözleşme Başlangıç Tarihi:	:
Sözleşme Bitiş Tarihi	:
<p>Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde, 3194 sayılı Kanun ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı, fenni mesuliyetini üstlendiğim yapıyı ruhsata ve eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimi, Bu çerçevede yapılacak denetim hizmetlerinde imza yetkisine sahip olarak çalışacağımı, fenni mesuliyet görevini ifa ederken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı, Üzerimde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile fenni mesuliyetini üstleneceğim tek ruhsata bağlı inşaatlar müstesna olmak üzere aynı anda fenni mesul olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 30.000 m²'yi geçmeyeceğini ve mimar fenni mesul olarak görev yaptığım ilin sınırları dışında başka bir görev üstlenmeyeceğimi, Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim. 20.05/2016.</p>	
Fenni Mesul	

Şekil 4.26 Fenni mesul taahhütname örneği

4.4.21 Fenni mesul sözleşmesi

Fenni mesuliyet sözleşmesi, mevcut kanun ve yönetmeliklere göre yapı denetim kuruluşlarının görev yapmadığı, istisnai alanlarda daha fazla karşılaşılan bir sözleşme biçimidir (Şekil 4.27). Özellikle toplam inşaat alanının 500 metrekarenin altındaki taşınmaz yapıların inşası sırasında karşılaşılmaktadır. Fenni mesuliyet sözleşmesinde yapı sahibinin nüfus bilgileri (adı, soyadı, TC. No, ikamet adresi, telefon, vergi no gibi), taşınmazın adres bilgileri (ada, parsel, parsel alanı, toplam inşaat alanı gibi), inşaatın süresi ve teknik uygulama sorumlusunun (fenni mesulün) nüfus bilgilerinin (adı, soyadı, TC. No, ikamet adresi, telefon, vergi no, tus no, oda no, unvanı gibi) bulunması gerekmektedir.

FENNİ MESULLÜK HİZMET SÖZLEŞMESİ

FENNİ MESUL MAKİNA MÜHENDİSİ		İŞVEREN	
Adı ve Soyadı	Erhan Işık	Adı ve Soyadı	SELMA BATOK
Oda Sicil No	67997	İşyeri Ünvanı	
İşyeri Ünvanı	Şuan Mühendislik Endüstri. Mim. LTD. ŞTİ.	Vergi Dairesi ve T.C. Kimlik No'su	26341164546
İTB Tescil No		Adresi	Fener mah. Tekelioğlu cad. şule narlı apt. 50/16 muratpaşa/antalya
Vergi Dairesi ve T.C. Kimlik No'su	Kurumlar:8150467347 46930121590		
Adresi	Meydankavağı mah. Aspendos bulv. No:32/2 M.PAŞA/ANTALYA	Telefon No	05355499039
Telefon No	05072051392		
ARSANIN		YAPININ	
İli	ANTALYA	Kullanım Amacı	KONUT-MESKEN
İlçesi	KONYAALTI		
Belediyesi	KONYAALTI	Yapı Sınıfı	
Mahalle/Semt	GEYİKBAYIRI		
Cad./Sokak		Toplam İnşaat Alanı	
Kapı No		Blok Adedi	1
Pafta		Azami İnşaat Süresi	
Ada			
Parsel			

MADDE 1) TARAFLAR

İş bu sözleşme fenni mesul .Erhan Işık. ile işveren ...Selma Batok arasında yapılmıştır.

MADDE 2) SÖZLEŞMENİN KONUSU

Sözleşmenin konusuPafta, 05. Ada, 08., Parsel sayılı taşınmaz üzerinde yapımı planlanan inşaatla ilişkin fenni mesullük hizmetidir.

MADDE 3) FENNİ MESULÜN GÖREV YETKİ VE SORUMLULUKLARI

Şekil 4.27 Fenni mesullük hizmet sözleşme örneği

4.4.22 Ölçü krokisi


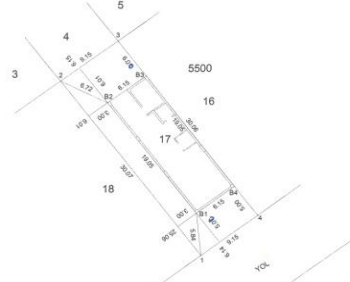
Yapı ruhsatı alınacak olan parselin veya arazinin inşa faaliyetlerine başlamadan önce haritalaması yapılmaktadır (Şekil 4.28). Haritalama çalışması yapılırken kadaströ müdürlüklerinden ilgili parselin koordinatları temin edilebilmekte, alınan koordinatlarla parselin köşe noktaları belirlenip, belirlenen köşe noktalarından faydalanılarak mimari ve ilgili projeleri doğrultusunda binanın oturtulacağı noktaların koordinatları kayıt üzerine aktarılarak topoğrafik haritalama yapılmaktadır. Ölçü krokisi yardımıyla ilgili idare binanın inşa faaliyetlerini başlangıcından sonuna kadar taşınmazı kontrol ederek, binanın mevcut sınırlarının dışına taşmaması için gereken tedbirleri almak zorundadır.



Şekil 4.28 Ölçü krokisi örneği

4.4.23 Aplikasyon projesi ve krokisi

2010 tarih ve 04 sayılı genelgede belirtildiği üzere aplikasyon; taşınmazın ait mülkiyet veya irtifak hakkı sınırlarının tapu planındaki bilgi ve belgelerine uygun olarak zeminde işlenmesini ifade etmektedir (Şekil 4.29). Aplikasyon Krokisi ise; parselin aplikasyon ölçü değerleri ile parsel sınır noktalarının sabit tesislere ve kontrol noktalarına bağlı olarak zeminde alınan röperli ölçülerini gösteren krokiyi ifade etmektedir (Şekil 4.29). Genel olarak harita ve kadaströ mühendisleri tarafından arazide taşınmazın köşe noktaları işaretlenip, taşınmazın sınırları tespit edilmektedir.

 Veysel Barut Har. Müh. İnş. Müh. San. Ltd. Şti. Tel: 0 242 311 41 70 Fax: 0 242 311 41 75		YAPI APLİKASYON PROJESİ																												
İli: ANTALYA İlçesi: KONYAALTI Belediyesi: KONYAALTI Ada/Parsel No: 5500 / 17 Yüzölçümü: 275 m ² Pafta No:		YAPISI: YAPISI Yapı Sahibi: Yapı Adedi: Kat Adedi: Yapı Taban Alanı: 117 m ² Yapı Bodrum Alanı: Yapı Toplam İnş. Alanı:																												
Yapı Uygulama Proje Müşafifi		Şirket Bilgileri / İmza - Kaşe / Şirket Logo																												
Adı Soyadı:	VEYSEL BARUT																													
Unvanı:	HARİTA MÜHENDİSİ																													
Oda Sicil No:	7203																													
Büro Tescil Belgesi:	6531																													
Büro Tescil Yenileme Tarihi:	18.01.2016																													
KONYAALTI BELEDİYESİ VİZE İŞLEMLERİ																														
ONAYI		SUBAŞMAN KOTU TUTANAĞI ONAYI																												
YAPI DENETİM ONAYI		ONAYLAR: <i>[İmza]</i> KONYAALTI BELEDİYESİ ONAYI																												
İli: ANTALYA		YAPILAN KROKİSİ BODRUM KAT																												
İlçesi: KONYAALTI																														
Belediyesi: KONYAALTI																														
Köy - Mah: ARAPSUYU																														
Ada/Parsel No: 5500/17																														
																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nokta No</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>556195.70</td><td>-4082363.68</td></tr> <tr><td>2</td><td>556177.34</td><td>-4082377.49</td></tr> <tr><td>3</td><td>556184.58</td><td>-4082383.99</td></tr> <tr><td>4</td><td>556202.84</td><td>-4082389.27</td></tr> <tr><td>B1</td><td>556195.02</td><td>-4082389.49</td></tr> <tr><td>B2</td><td>556183.38</td><td>-4082374.57</td></tr> <tr><td>B3</td><td>556188.05</td><td>-4082376.32</td></tr> <tr><td>B4</td><td>556199.89</td><td>-4082363.23</td></tr> </tbody> </table>				Nokta No	Y	X	1	556195.70	-4082363.68	2	556177.34	-4082377.49	3	556184.58	-4082383.99	4	556202.84	-4082389.27	B1	556195.02	-4082389.49	B2	556183.38	-4082374.57	B3	556188.05	-4082376.32	B4	556199.89	-4082363.23
Nokta No	Y	X																												
1	556195.70	-4082363.68																												
2	556177.34	-4082377.49																												
3	556184.58	-4082383.99																												
4	556202.84	-4082389.27																												
B1	556195.02	-4082389.49																												
B2	556183.38	-4082374.57																												
B3	556188.05	-4082376.32																												
B4	556199.89	-4082363.23																												
*Yapı Aplikasyon Belgesi: Lihaz Bürosunun/ Kadastro Müdürlüğünün ...Tarih... sayılı Parsel Aplikasyon İhtisali esas alınarak hazırlanmıştır. *Yapı Aplikasyon Belgesi: Onaylı imarın ruhsat projesine uygun olarak hazırlanmıştır.																														
Aplikasyon Hazırlanmış		Arazi Ölçümü Yapan	Aplikasyon Hazırlayan																											
Unvanı: Tapınmaz Malik/Müteahhit		Kontrol Eden	Onay																											
Adı Soyadı:		Veysel BARUT Harita Mühendisi Sicil No: 7203 <i>[İmza]</i>																												
İmza:																														
Tarih:																														

Şekil 4. 29 Aplikasyon projesi örneği

4.4.24 Plankote ve kot onayı

Projelere yardımcı olması ve altlık teşkil etmesi amacıyla hazırlanan, arazilerin topoğrafik durumu ile birlikte tüm detaylarını kapsayan haritalardır. Bu arazilerin belirli aralıklarla, sistematik olarak kotlarının belirlenmesi amacıyla yapılan çalışmalar bütünüdür. Bu çalışmalar sonucunda da ortaya kot yüksekliklerinin ve koordinatların belirtildiği ölçekli bir kroki oluşmaktadır.

Kot; bir noktanın, yatayda belirlenen herhangi bir noktaya olan yükseklik açısından uzaklığını ifade etmektedir. Bir başka deyişle yükseklik farkı olarak da değerlendirilebilir. Genel itibariyle inşaat yapılacak binanın veya yapının kotu verileceği zaman yapılacak olan binanın cephesinde bulunan yolun tretuvar, başka bir deyişle kaldırım seviyesi, tespit edilmektedir. Tespit işlemi yapıldıktan sonra parselin fiziki yapısı, stratejik konumu, mevcut imar durumu ve buna benzer bazı kriterler göz önünde

bulundurulacak binaya kot verilir, devamında da kot seviyesi baz alınarak inşaat faaliyetlerine başlanılmaktadır.

4.4.25 Kanalizasyon bağlantı yazısı (ruhsatı)

Kanalizasyon bağlantı ruhsatı veya yazısı, genel itibariyle Belediyeler ve Büyükşehir belediyelerinin ilgili şubeleri tarafından verilmektedir. Bu belgenin düzenlenmesinin temel nedeni yeni yapılmış, yeni yapılacak olan, tadilat yapılan binalar veya yapı niteliği taşıyan taşınmazların, atık sularının belirli bir plan ve program dâhilinde şehrin kanalizasyon şebekesine bağlanmasını sağlamaya çalışmaktır. Kanalizasyon bağlantısı olmayan yerlerde ise; vidanjör ve benzeri araçlar ile kanalizasyon şebekesine bağlantısını sağlayarak, çevre kirliliğine ve insan sağlığına zarar verebilecek herhangi bir oluşuma izin vermemek temel amaçlar arasında yer almaktadır.

Kanalizasyon bağlantı ruhsatı verilirken öncelikle ilgili taşınmazın bulunduğu bölgenin altyapı projeleri kontrol edilir ve projeler doğrultusunda ilgili taşınmazın mekanik projeleri (makine ve tesisat projeleri) proje müellifi tarafından düzenlenir. Akabinde de uygunluk taşıyan taşınmazların projeleri onaylanarak kanalizasyon bağlantı ruhsatı yazısı verilmektedir (Şekil 4.30).



Şekil 4.30 Kanalizasyon bağlantı yazısı örneği

4.4.26 Vekâletnameler

Gerçek ya da tüzel kişiler için herhangi bir işlem ya da davranışla ilgili olarak ilgilileri temsil etmek üzere; 1136 Sayılı Kanun ile yetkilendirilmiş avukatlara veya Türk Borçlar Kanununun 386. maddesi doğrultusunda yeterli ehliyeti olan kişilere vekâlet verilebilmektedir (Şekil 4.31). Bir başka deyişle vekâletname, kişilerin bazı durumlarda başka kişilere, kendileri adına hareket edebilmesi için yazılı olarak yetkilendirdiği yazılı belgelerdir. Genel itibariyle noterliklerde bu belgeler düzenlenmektedir, ancak istisnai durumlarda söz konusu olmaktadır. Özellikle hâkimler tarafından sulh hukuk mahkemelerinde avukatlar yetkilendirilmektedir. Vekâletnameler genel ve sınırlı yetkili olabilmektedir.

Borçlar Kanununun 396. maddesine göre vekâleten azil name ya da istifa ile vekâletnameyi hükümsüz hale getirmek mümkündür. Özellikle imar ve yapı ruhsatı işlemleri için vekâletname düzenlenecekse vekâlet verilecek kişinin bir takım teknik özellikleri kendinde barındırması gerekmektedir. Örneğin ustalık gerektiren bir müteahhitlik işleminde vekâlet alacak şahsın ustalık gerektiren yetenek ve belgelere sahip olması gerekmektedir.

Vekâletnamelerde bir diğer önemli husus zamandır. Eğer vekâletnamelerde vekâlet verilen kişiye bir süre şartı belirtilmiş ise belirtilen tarihten sonra vekâlet veren kişi adına yapılan işlemler geçersiz sayılmaktadır. Bu husus yapı ruhsat işlemlerinde çok büyük önem arz etmektedir. Zaman şartının en fazla dikkat edildiği işlemler tüzel kişi temsilciliklerinde bir diğer ifade ile tüzel kişi vekâletlerinde meydana gelmektedir. Tüzel kişi adına yetkili olan kişi ya da kişiler genel itibariyle belirli süreliğine tüzel kişiliği temsil etmektedirler. Temsil yetkisini kaybetmiş bir kişi şirket veya tüzel kişi adına imza atamaz ya da şirket adına herhangi bir işlem yapamamaktadır.

Vekâletnamelerde bir başka önemli husus ise toplu imza şartıdır. Herhangi bir kişi vekâletname vereceğinde birden fazla kişiye yetki verir ve bu yetki kullanılacağı zaman birden çok kişinin imzası ve onayı olmadan vekâlet işlemi gerçekleştirilemez. Ruhsat

sırasında, paylaşım yaptırılırken taşınmaz sahiplerinin ağaç ve yapıları birbirlerinin tapulu parseli içinde kalabilmektedir. Bu durum nedeniyle muhdesat hak doğmaktadır. Taşınmaz sahibi inşaat yapacağı parsel üzerinde, başkasına ait bir muhdesat söz konusu ise, muhdesat bedelini ödemedi başkasına ait olan ağaç ve yapıyı ortadan kaldıramamaktadır. Bunu yaptığı takdirde hukuki sonuçlarına katlanmak zorundadır.

Yapı ruhsatı aşamasında, ruhsat yetkilisi muhdesat ilgilenen birim ve ya yetkili idare ile koordinasyon sağlayarak söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir muhdesat hakkın olup olmadığını yazılı bir belge ile öğrenmek durumundadır. Aksi takdirde tarafların ilerleyen süreçte birbirleriyle yaşayacağı problemlerde görevli personel sorumlu tutulabilmektedir. Bu ve buna benzer durumlarla karşılaşmamak için yetkili idareler muhdesat hakkı bilgilerini doğrulayacak yetkili bir merciden muhdesat yazısı istemektedirler.

4.4.28 Belediye tahakkuk fişi ve tahsilat makbuzu

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu doğrultusunda yapı ruhsatları alınırken ilgili kanunun 78 maddesi doğrultusunda bina inşaat harçları alınmaktadır. Bu harçların artış miktarları ilgili bakanlık tarafından yılın belirli dönemlerinde belirlenmektedir. Yapı sahiplerinden alınan ücretler ise başvuru yapılan belediyenin meclisi tarafından genel itibariyle yılın ilk ayında belirlenmektedir. Ruhsat görevlisi de bu artış ve azalışlar doğrultusunda yapı ruhsat harç ve ücretlerini hesaplayıp tahakkuk fişi düzenlemektedir. Bina inşaat harç ve ücretleri genel itibariyle yıl içerisinde değişmediği için, tahakkuk düzenlendiği tarihten itibaren yılsonuna kadar değer artış ve azalışı olmayacağından herhangi bir faiz veya cezaya konu edilememektedir. Ancak yılsonunda hesaplanmış bina inşaat harç ve ücreti var ise, tahsilât da yeni yılda yapılmış ise, yeni yılda belirlenmiş olan değerler üzerinden tahsilâtın yapılması gerekmekte olup, aksi halde kamu kurumunu zarara uğratmaktan ve görevi kötüye kullanmaktan yetkili kişi ve idare hakkında yasal işlem yapılması gerekmektedir (Şekil 4.32).

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü
Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı

SAYI: B.09.0.YIG.0.15.00.06/1204911
KONU :Yapıya İlişkin Bilgi Formu

28.01.2016

İLGİLİ İDARESİNE

DENETLENEN YAPININ:

Belediye / Valilik	KONYAALTI	İl	ANTALYA
Yapı Sahibi	ORHAN ASAL	Projesi	Yeni yapı
Yapı Adresi	KONYAALTI ALTINKUM MAH. 19. CAD. ANTALYA		
Yapı sınıfı	3b	Yapı Cinsi	İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesiz Sistem
Pafta/Ada/Parsel No	025-A-13-A-1-B/5500/17	İnşaat Alanı	534 m2
→2 Birim Fiyatı	700.0 TL	Son Hakediş Seviyesi:	9.64
Kat Adedi	4		

Proje	İsim	Meslek	Sicil No	T.C. Kimlik No
Elektrik Proje	MİTHAT BÜYÜKDURAK	Elektrik Müh	13447	10420668102
Makine Proje	HASAN KALKAN	Makina Müh	25164	17800444200
Mimari Proje	Özcan KATI	Mimar	17517	30274026734
Statik Proje	GÜRHAN MANDACI	İnşaat Müh	37180	29911044910
Jeoteknik Etüd	ALİ DÖNMEZ	Jeoloji Müh	11208	22399297878
Jeoteknik Etüd	YÜKSEL KARAMAN	Jeofizik Müh	2778	15049527586
Jeoteknik Etüd	AKİF TORUN	İnşaat Müh	53495	28321083748
Müteahhit	ORHAN ASAL İNŞ EML KUY GIDA TUR VE TİC LTD ŞTİ	Müt.Tic.Kay.No	52978	

YAPI DENETİM FİRMASININ:

Ünvanı	MUHTEŞEM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	1900
Adresi	GÜRSU MAH. 304.SOK. NO:15/A KONYAALTI ANTALYA	

Denetçiler	İsim	Meslek	Denetçi No
Proje Ve Uyg. Denetçisi	ERTUĞRUL GAZİ ÜNAL	Elektrik Müh	6804
Proje Ve Uyg. Denetçisi	HASAN YILDIRIM	Makina Müh	5075
Proje Ve Uyg. Denetçisi	HAŞMET AVCIOĞLU	Mimar	23023
Uygulama Denetçisi	SUAVİ GEREY	İnşaat Müh	12809
Proje Ve Uyg. Denetçisi	DURSUN CEDİTOĞLU	İnşaat Müh	12136

Kontrol Elemanları	İsim	Meslek	Alan	Sicil No	Kimlik No
KE	MUSTAFA BİLGİN GÜMÜŞ	İnşaat Müh		50341	

Üstteki yapı denetim firmasına ait bilgiler Bakanlığımızın 31.03.2004 tarih 585/3165 Sayılı Genelgesi uyarınca onaylanmıştır. İlgili idaresince formdaki bilgiler <http://ydk.yigm.gov.tr> resmi internet adresinden teyit edilecektir. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, denetlenen yapıya ilişkin bilgilerin doğruluğu, teslim edilen projelerden kontrol edildikten sonra inşaat ruhsatı düzenlenecektir. Bu bilgilerden herhangi birinin yanlış olması durumunda, derhal Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı bilgilendirilecek ve inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

YAPI DENETİM KOMİSYON BAŞKANI

Şekil 4.33 Yapı denetim sözleşmesi; yapıya ilişkin bilgi formu örneği

4.5 Saha ve Arazi Gözlemlerine İlişkin Bulgular

Yapı ruhsatının temel amaçlarından biri, yapılacak olan taşınmazın inşaat faaliyetlerini mevcut yasa ve yönetmelikler göre yapılmasını ve inşaat faaliyetleri sürerken kontrol ve denetiminin kamu kurum ve kuruluşları tarafından düzenli bir şekilde kontrolünün sağlanmasıdır.

Taşınmaz sahipleri tarafından ruhsat başvurusu ile yapı ruhsat sürecinin belediyelerde başladığı görülse de, esas itibarıyla başvuru süreci bu işlemde çok çok önce başlamaktadır. Belediyelerden istenen evrakların düzenleme süreci çok uzun zaman almaktadır. Bu evraklar düzenlenirken ilgili taşınmazın bulunduğu arazi şartları ve konununun gözlemlenerek ve deneyler yapılarak etüt edilmekte, akabinde de ruhsat için gereken evraklar hazırlanmaktadır.

Kadastro müdürlüğünden alınan ölçü krokisi ile arsanın koordinat bilgileri alındıktan sonra yetkili belediyesine gidilip imar çapı alınması gerekmektedir. İmar çapı alındıktan sonra bu belgelerle harita mühendisi arazide arsanın bulunduğu yere teknik ekipmanları ile binanın oturacağı alanın köşe noktalarını belirlemesi ve köşe kazıklarını çakması gerektiği görülmüştür. Ancak teknik personel bu işleri yaparken, özellikle eski yapıların olduğu bölgelerde yeni taşınmazın yapılacağı parsel koordinatlarını cihazına girdiğinde, komşu parselin sınırları içinde ya da komşu binanın yeni taşınmazın sınırlarının içerisinde olduğu durumlarla karşılaşılabilen olduğu gözlenmiştir. Bu durumların nedenleri arasında geçmiş yıllarda yapılan yapıların ölçümlerinin pek sağlıklı yapılmadığı varsayımı çıkarılabilir. Burada bir başka hususta yeni yapılacak olan binalar ile eski binalar arasında meydana gelen kot farklılıklarıdır. Harita mühendisi yetkililerle yapılan kontrollerde yeni yapılan binaların her birinin farklı kotlarda olduğu gözlemlenmiş olup bu konuda bir eksikliğin olduğu sonucuna varılmıştır.

Yapı ruhsatı sürecinde istenilen bir başka işlem ise zemin etüt çalışmalarıdır. Jeoloji ve jeofizik mühendisleri tarafından sondajlama çalışmaları yapılmakta ve buradan alınan numuneler laboratuvarlara gönderilmekte ve çıkan sonuçlara göre binaların temelinin hangi tür temel(radye temel, mütemadi temel, kazık temel vb.) yapılacağı tespit edilmektedir. Burada göze takılan nokta, benzer olarak görülen bölgelerde çok farklı zemin yapılarının çıkması ve farklı temel uygulamalarının yapılmasıdır.

Yöntemler bölümünde de belirtildiği gibi arazide gözlenmesi gereken bir diğer hususta arsa boştur ve muhdesat yoktur yazılarıdır. Bunlardan birincisi, inşaat yapılacak alanda ruhsat izni almadan önce herhangi bir inşaa faaliyetinde bulunulup bulunulmadığını kontrol etmektir. İkinci amaç ise; taşınmaz üzerinde herhangi bir muhdesatın bulunup bulunmadığını kontrol ederek, ilgili evrakları düzenlemektir. Arazi çalışmalarında da görülen örnek parsellerin tamamında arsaların boş olduğu gözlemlenmiştir. Ancak arazide kontrol aşamasında yapımı tamamlanan bazı site ve binaların içerisinde bulunan gecekondular veya buna benzer yapıların yıkılmadığı da görülmüştür.

Ruhsat alım sürecinde Antalya Konyaaltı Belediyesinde karşılaşılmayan ancak, diğer belediyelerin bazılarında görülen kazı izin yazısıdır. Yapılan mülakatlarda anlaşıldığı

üzere yapı ruhsatı alınmadan önce ilgili kamu kuruluşları tarafından kazı izninin verildiği, temel yapımına başlanılmadan önce ise yapı izni alınmasının zorunlu tutulduğu beyan edilmiştir. Bu veya buna benzer işlemlerin farklı belediyelerde çalışan müteahhitleri zor duruma düşürdüğü gözlemlenmiştir. Yapı izni vermekle yükümlü tüm yerel yönetimlerin aynı şekilde hareket ettiğini düşünerekten yapı izni almadan kazı işlemlerine başladıklarından dolayı cezai yaptırımlarla karşılaşan yüklenicilerin olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenlerden dolayı yapı izni düzenleyen kurum ve kuruluşların aynı kararları alarak koordinasyon içerisinde hareket etmesi buna benzer sorunların ortadan kalkmasını sağlayacaktır.

Yapılan saha ve arazi gözlemleriyle hazırlanan evrakların bir bütün oluşturduğu sürecin olmazsa olmaz işlemleri arasında yer aldığı ve kamu kurumlarında çalışan teknik personellerin yapı ruhsatı aşamasında mutlaka araziye çıkıp gözlemler yapmasının sürecin kontrolü açısından çok büyük önem arz ettiği düşünülmektedir. Ayrıca yapı ruhsatı aşamasında inşaat faaliyeti gerçekleştirilecek alanların mutlaka görülmesi gerektiği, görülmediği takdirde ileride telafisi mümkün olmayan sonuçlara neden olabileceği tespit edilmiştir.

5.SONUÇ ÖNERİLER

Türkiye'nin her ilinde düzenli ve istikrarlı bir imar politikasının olmaması, kanun koyucunun etkin işleyen bir yapı oluşturamaması; birçok iş kolunu bünyesinde barındıran, ekonomik gelişmenin lokomotifi olarak adlandırılan inşaat sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir. Yaşam koşullarının gün geçtikçe zorlaşması, refah düzeyinin ülke genelinde istenilen seviyelere ulaşamaması, nitelikli işgücü kaynaklarının yetersizliği, sürdürülebilir yerel yönetim anlayışının gelişmemiş olması ve bunlara ilave olarak yatırım sürecinin başından sonuna kadar bürokratik engellerle karşılaşılması iş akışını zorlaştırmaktadır. Yapı ruhsatı işlemleri de genel itibariyle yatırım sürecinin anahtarı olarak görülmektedir. İnşa veya yatırım faaliyetlerine başlanılabilmesi için yerel yönetimlerin yetkili idarelerinden izin alınmadan kanun hükümleri gereği herhangi bir inşa faaliyetine başlanılamamaktadır. Bugüne kadar yapılan çalışmalarda, bir takım mevzuat değişiklikleri ve kısa vadeli programlarla iş akışı düzenlenmeye çalışılmış, akabinde de sağlam bir alt yapıya kavuşturulamayan ve sürekli sorunların yaşandığı bir alan ortaya çıkmıştır.

Yapı ruhsatı, belirlenen proje dâhilinde bir inşaatın yapımına başlanılabilmesi için verilen izin belgesi olarak tanımlanmaktadır. Yapı ruhsatının alınabilmesi için ise; belirli bir plan ve program dâhilinde, ilgili idare tarafından ve mevzuat hükümlerinde belirtilen evrak ve projelerin temin edilmesi zorunluluk olacaktır. Aksi takdirde yapı ruhsatı onayı yapılmamakta ve sonuç olarak yapım işlerine başlanmasının gecikmesi ve ekonomik kayıpların ortaya çıkması da kaçınılmaz olmaktadır.

Yapı ruhsatı süreci zaman alan, belirli plan ve program dâhilinde izlenilmesi gereken bir yol olarak görülmektedir. Bu yolda bir sonuç elde edilmesi amaçlanıyorsa, teknik bilgi ve tecrübe gerektiren işlemler bütünü olduğu için yapılacak işlerin bilinçli kişiler tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu hususlar dikkate alınmadığı takdirde yapı ruhsatı sürecinin taraflarının eksikliğinden kaynaklanan durumlar nedeniyle bazı mağduriyetlerin ve sorunların ortaya çıkması doğal bir durum olarak karşılanabilir.

Sorunların tam anlamıyla tespit edilip çözülebilmesi için bilimsel yöntemler kullanılarak bilimsel verilere ulaşmak gerekli olmaktadır. Bilimsel verilere ulaşmak için; mülakat, anket, kaynak taraması, belge incelemesi, saha ve arazi gözlemleri gibi bilimsel araştırma tekniklerinin yapılması, çalışmanın sağlıklı temeller üzerinde ilerlemesini sağlayacaktır. Aksi takdirde sorunların tespiti açısından günümüze kadar yapılan çalışmalardan öteye geçemeyerek sorunların devam etmesine neden olacaktır. Bilimsel değerler üzerinden elde edilen verilerin objektif bir şekilde değerlendirilerek, mümkün olduğunca sübjektiflikten uzaklaşarak hareket edilmesi, yapı ruhsatı sürecinde yaşanan sorunların tespiti aşamasında sağlıklı sonuçların elde edilmesine, akabinde de yaşanan sorunların çözümlenmesine imkân tanıyacaktır.

Birçok katılımcının verilerinden yola çıkılarak oluşturulan anket çalışmasının sonuçları değerlendirildiğinde; yapı ruhsatı süreci hakkında tarafların yeterli bilgi birikimine sahip olmadıkları, yapılan iş hakkında kamu ve özel kuruluş çalışanlarının tecrübe ve uzmanlık gibi kriterleri taşımadıkları, yetki sahibi olan idarelerin de aralarında yeterli düzeyde koordinasyonu sağlayamadıkları, yetki sahibi kişilerin eksikliklerini giderebilmeleri için zaman zaman görev yerlerinin değiştirilmesi gerektiği, birtakım ödüllendirme teknikleri uygulanarak personelin motivasyonunun yükseltilmesi gerektiği, yapılan işin gereği bir takım yapı ruhsatı evraklarının sayısının azaltılması ve bu kriterlere ek olarak hizmet üretiminde personel sayısının arttırılarak zamandan tasarruf edilmesi zorunluluğu açıkça ortaya çıkmaktadır.

Anket sonuçları, saha gözlemleri, yargı kararları ve örnek olay analizlerinin sonuçlarına göre ilgili kurumlarda uzman olmayan kişilerin yaptıkları işlerde yeterli bilgi birikimine sahip olmadıkları, çalışan personelin yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olmaması ve kırtasiyecilikten kaynaklanan zaman kayıplarının olduğu, yapı izni sürecinde yetkili kamu kurum ve kuruluşları arasında koordinasyon eksikliğinin olduğu, ilgili kurumlarda çalışan personelin uzmanlık alanı ile görevlendirildikleri birim arasında bağlantının zayıf olduğu, yapı izni sürecinde görev yapan bütün personelin ödüllendirilmesinin yetersiz ve iş yoğunluğunun fazla olduğu dikkati çekmektedir. Mevcut koşullarda başta belediyeler olmak üzere ilgili bütün kamu kurumlarında ruhsat ve izin işlemlerinde ve özellikle proje dışı imalatın tespiti ve imar cezalarının rasyonel uygulanması aşamalarında gayrimenkul

geliştirme ve yönetimi bölümü lisans ve lisansüstü programlarından mezun olmuş uzmanların görev almalarının sağlanması, özellikle ruhsata aykırılıkların tespiti, ruhsata aykırı yapılaşmanın neden olduğu rant artışı ve rasyonel para cezalarının tespiti ve uygulanması aşamalarında iyi uygulama yapılmasına için zorunlu görülmektedir.

Mevzuat ve uygulamada tespit edilen sorunlar doğrultusunda köklü değişimlerin yapılması, ihtiyaçların karşılanması açısından çok büyük öneme sahiptir. Ancak çözüm sürecinde ivedilikle hareket edilmesi, sürecin kısa ve orta vadede akışını sağlayacak olsa da uzun vadede tam anlamıyla sorunların ortadan kalkmasına imkân tanımayacaktır. Uzun vadede tespit edilen sorunların tam anlamıyla düzeltilebilmesi için, liyakat sahibi insanların işin başına geçerek belirli plan ve program dâhilinde hareket etmesi ve sürdürülebilir bir yol haritası belirleyerek sürecin tamamlanmasına olanak sağlaması bakımından gerekli görülmektedir.

KAYNAKLAR

- Anonim. 2016a. Web Sitesi: http://www.basarssoft.com.tr/wp-content/uploads/2015/12/Konferans2015_Yalcin.pdf, Erişim Tarihi: 20.05.2016.
- Anonim. 2016b. Web Sitesi: http://uzalcbs.org/wp-content/uploads/2016/11/2010_50.pdf Erişim Tarihi : 08.06.2016
- Anonim. 2016c. Web Sitesi: <https://maks.nvi.gov.tr/Media/Default/II.%20Proje%20%C3%87al%C4%B1C5%9Ftay%C4%B1/II.%20Proje%20%C3%87al%C4%B1C5%9Ftay%C4%B1%20Sunumlar%C4%B1/MAKS.Sunumu.pdf> Erişim Tarihi: 29.08.2016.
- Anonim. 2017a. Web Sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4708.pdf> Erişim Tarihi: 19.04.2017
- Anonim. 2017b. Web Sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf> Erişim Tarihi: 03.08.2017
- Anonim. 2017c. Web Sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1319.pdf> Erişim Tarihi: 18.09.2017
- Anonim.2018a.Web Sitesi:<https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> ErişimTarihi: 02.01.2018.
- Anonim. 2018b. Web Sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf> Erişim Tarihi: 16.05.2018.
- Anonim. 2018c. Web Sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf> Erişim Tarihi: 15.05.2018
- Anonim. 2018d. Web Sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf> Erişim Tarihi: 20.06.2018
- Anonim. 2018e. Web Sitesi: <https://www.nvi.gov.tr/PublishingImages/Lists/PageContents/EditForm/Muhtar%20C4%B0C5%9Flemleri%20K%C4%B1lavuzu.pdf>Erişim Tarihi: 25.03.2018
- Anonim. 2018f. Web Sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf> Erişim Tarihi: 22.06.2018
- Arslan, M. 2012 Yapı Teknolojileri 1, Seçkin Yayıncılık, 288, Ankara
- Arslan, M. 2015 Yapı Teknolojileri 2, Seçkin Yayıncılık, 397, Ankara
- Demirciefe, A. 2009. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Alımındaki Gecikmeler Sebeplerin ve Sürelerin Analizi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 85, İzmir.

- Eser, L. 1970. Yapı Bilgisi Ders Notları, İstanbul Teknik Üniversitesi Teknik Okulu Yayınları, 79, İstanbul.
- Gümüşburun Ayalp, G. ve Öcal, M.E. 2016. Türk İnşaat Sektöründe Mimari Tasarım Süreci Hataları ve Nedenleri, Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 32 (1): 21-28.
- Kaya, A. 2008. Yapı Ruhsatı, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı Kamu Hukuku Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 18, İstanbul
- Karahan, A.Y. 2008. İstanbul'da Faaliyet Gösteren Yapı Denetim Şirketlerinin Uygulamaya Yönelik Karşılaştıkları Sorunlar Ve Çözüm Önerilerine Yönelik Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, 27, İstanbul.
- Kırbay Reis, Y. 2014. Belediyelerde İmar ve Yapı Ruhsatı Süreçlerinin Etkinliğinin Arttırılması, journalagent, 24 (2): 55-56
- Özdurak, T. 2014. İnşaat Sektörünün Sorunları, BusinessNews, 2014(5): 15-16
- Özdemir, M. 2017.3194 Sayılı İmar Kanununun 23. Maddesine İstinaden Alınan Stabilize Teknik Altyapı Bedellerinin Hesaplama Şekilleri ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Örneği, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 49, Konya
- Tanrıvermiş, H. 2017 Gayrimenkul Değerleme Esasları, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, No:1014, Ankara
- Torun, A., Alkin, K., Çapa, E., Hara, M. 2016. 15. Gayrimenkul Zirvesi Sonuç Bildirgesi, 10 Mayıs 2016, İstanbul.

EK - YAPI RUHSATI SÜRECİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR ANKETİ

Bu çalışmanın amacı, 3194 sayılı İmar Kanunu doğrultusunda, yapı izni alırken yaşanan süreçte karşılaşılan sorunların tespiti ile kişilerin olaylar karşısındaki görüş ve düşüncelerini ortaya koymaktır. Ankette bulunan sorulara vereceğiniz cevaplar saklı tutulacak ve tamamen bilimsel amaçlı olarak kullanılacaktır.

Bu anket iki bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm kişisel bilgilerin elde edilmesi amacıyla hazırlanan sorulardan; ikinci bölüm ise yapı ruhsatı (izni) sürecinde kişilerin görüş ve düşüncelerinizi belirleme amacıyla hazırlanan sorulardan meydana gelmektedir.

Anket sonuçlarının sağlıklı olabilmesi için soruları samimi ve doğru olarak yanıtlamanız gerekmektedir. Lütfen anketlerin üzerine isim belirtmeyiniz.

İlgi ve yardımlarınız için şimdiden teşekkür ederiz.

Birinci bölüm soruları

Cinsiyet Erkek () Kadın ()

Eğitim Düzeyi İlköğretim () Lise () Lisans () Lisansüstü () Diğer ()

Çalışma Alanı Teknik Personel () Yapı Denetim Kuruluşu () Müteahhit ()

İş Takip Şirketi () Diğer ()

Birinci bölüm anket sonuçları

Çizelge 1 (Ek) Anket sonuçlarının çizelgeye aktarılarak sayısallaştırılması

Cinsiyet	Erkek (75 Kişi)				
	Eğitim Düzeyi	İlköğretim (2)	Lise (23)	Lisans (43)	Lisansüstü (6)
Çalışma Alanı	Teknik Personel (22)	Yapı Denetim Kuruluşu (12)	Müteahhit (13)	İş Takip Şirketi (11)	Diğer (17)
Cinsiyet	Bayan (50 Kişi)				
	Eğitim Düzeyi	İlköğretim (2)	Lise (19)	Lisans (26)	Lisansüstü (3)
Çalışma Alanı	Teknik Personel (3)	Yapı Denetim Kuruluşu (13)	Müteahhit (12)	İş Takip Şirketi (14)	Diğer (8)

İkinci bölüm anket soruları

Kesinlikle Katılmıyorum, Katılmıyorum, Fikrim Yok, Katılıyorum, Kesinlikle Katılıyorum, seçeneklerinden birini tik (X) koyarak cevaplandırınız

1) Yapı ruhsatı hakkında yeterli bilgiye sahip olduğumu düşünüyorum.

K.Katılmıyorum () Katılmıyorum () Fikrim Yok () Katılıyorum () K. Katılıyorum ()

2) Yapı ruhsatı sürecinde neler yapmam gerektiğini biliyorum

K.Katılmıyorum () Katılmıyorum () Fikrim Yok () Katılıyorum () K. Katılıyorum ()

3) Yapı ruhsatı alırken benden istenen belgelerin ne için istendiği hakkında bilgiye sahibim.

K.Katılmıyorum () Katılmıyorum () Fikrim Yok () Katılıyorum () K. Katılıyorum ()

4) Yapı ruhsatı sürecinde çok fazla evrak isteniyor.

K.Katılmıyorum () Katılmıyorum () Fikrim Yok () Katılıyorum () K. Katılıyorum ()

5) Yapı ruhsatı süresinde imza süreçleri çok zaman alıyor.

K.Katılmıyorum () Katılmıyorum () Fikrim Yok () Katılıyorum () K. Katılıyorum ()

6) Yapı ruhsatı sürecinde ilgili belediye personelinin alanında uzman ve yeterli bilgiye sahip olduğunu düşünüyorum.

7) Yapı ruhsat sürecinde müdürlükler arasında koordinasyon eksikliği olduğunu görüyorum.

K.Katılmıyorum () Katılmıyorum () Fikrim Yok () Katılıyorum () K. Katılıyorum ()

8) Yapı ruhsatı sürecinde müteahhitlik mesleğini yapan kişilerin alanında uzman kişiler olmadığını düşünüyorum.

K.Katılmıyorum () Katılmıyorum () Fikrim Yok () Katılıyorum () K. Katılıyorum ()

9) Bilgi ve hizmet eksikliği olan personelin görev yerinin değiştirilmesi gerekiyor.

K.Katılmıyorum () Katılmıyorum () Fikrim Yok () Katılıyorum () K. Katılıyorum ()

10) Görevini eksiksiz yapan personel takdir edilmiyor.

K.Katılmıyorum () Katılmıyorum () Fikrim Yok () Katılıyorum () K. Katılıyorum ()

11) Aynı müdürlüklerde çalışan personelin yerleri 6 aylık periyotlarla değiştirilerek uzmanlık alanı genişletilmelidir.

K.Katılmıyorum () Katılmıyorum () Fikrim Yok () Katılıyorum () K. Katılıyorum ()

12) Bazı birimlerde personel sayısı yetersiz, biraz artırılması gerekir.

K.Katılmıyorum () Katılmıyorum () Fikrim Yok () Katılıyorum () K. Katılıyorum ()

İkinci bölüm anket sonuçları

1) Yapı ruhsatı hakkında yeterli bilgiye sahip olduğumu düşünüyorum.

Kesinlikle Katılmıyorum	12
Katılmıyorum	6
Fikrim Yok	9
Katılıyorum	62
Kesinlikle Katılıyorum	36

2) Yapı ruhsatı sürecinde neler yapmam gerektiğini biliyorum

Kesinlikle Katılmıyorum	11
Katılmıyorum	12
Fikrim Yok	15
Katılıyorum	57
Kesinlikle Katılıyorum	30

3) Yapı ruhsatı alırken benden istenen belgelerin ne için istendiği hakkında bilgiye sahibim.

Kesinlikle Katılmıyorum	11
Katılmıyorum	8
Fikrim Yok	11
Katılıyorum	56
Kesinlikle Katılıyorum	39

4) Yapı ruhsatı sürecinde çok fazla evrak isteniyor.

Kesinlikle Katılmıyorum	3
Katılmıyorum	7
Fikrim Yok	8
Katılıyorum	32
Kesinlikle Katılıyorum	75

5) Yapı ruhsatı süresinde imza süreçleri çok zaman alıyor.

Kesinlikle Katılmıyorum	3
Katılmıyorum	6
Fikrim Yok	7
Katılıyorum	30
Kesinlikle Katılıyorum	79

6) Yapı ruhsatı sürecinde ilgili belediye personelinin alanında uzman ve yeterli bilgiye sahip olduğunu düşünüyorum.

Kesinlikle Katılmıyorum	10
Katılmıyorum	12
Fikrim Yok	22
Katılıyorum	35
Kesinlikle Katılıyorum	45

7) Yapı ruhsat sürecinde müdürlükler arasında koordinasyon eksikliği olduğunu görüyorum.

Kesinlikle Katılmıyorum	6
Katılmıyorum	8
Fikrim Yok	28
Katılıyorum	28
Kesinlikle Katılıyorum	55

8) Yapı ruhsatı sürecinde müteahhitlik mesleğini yapan kişilerin alanında uzman kişiler olmadığını düşünüyorum.

Kesinlikle Katılmıyorum	30
Katılmıyorum	17
Fikrim Yok	18
Katılıyorum	26
Kesinlikle Katılıyorum	34

9) Bilgi ve hizmet eksikliği olan personelin görev yerinin değiştirilmesi gerekiyor.

Kesinlikle Katılmıyorum	9
Katılmıyorum	8
Fikrim Yok	37
Katılıyorum	33
Kesinlikle Katılıyorum	38

10) Görevini eksiksiz yapan personel takdir edilmiyor.

Kesinlikle Katılmıyorum	10
Katılmıyorum	5
Fikrim Yok	53
Katılıyorum	23
Kesinlikle Katılıyorum	34

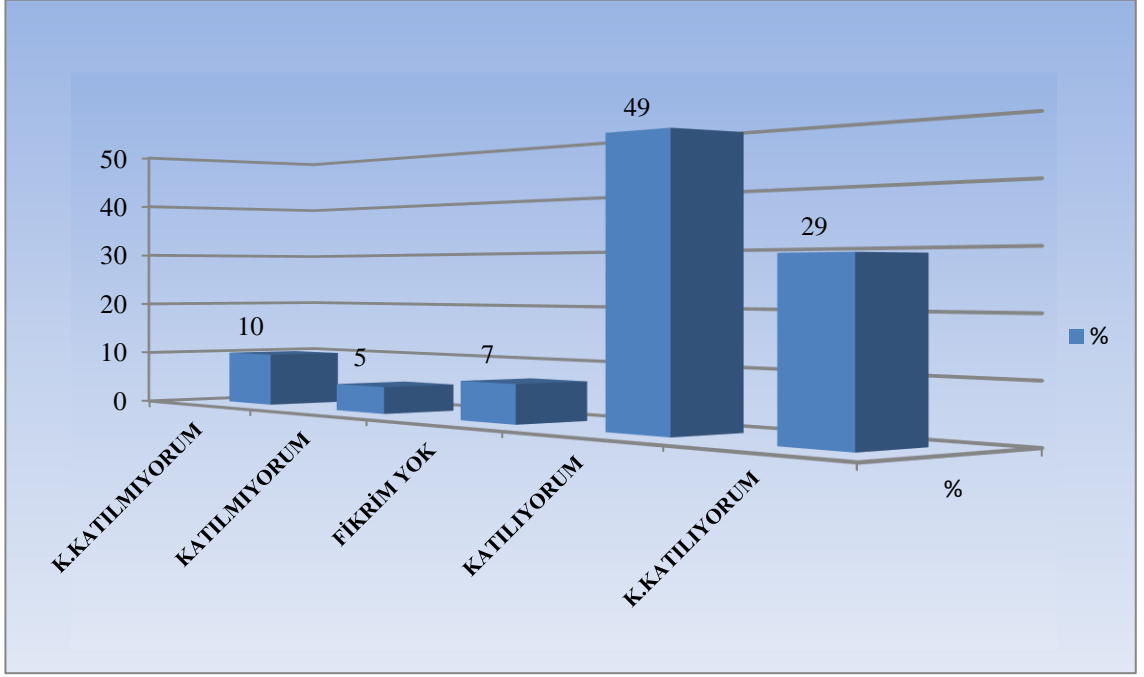
11) Aynı müdürlüklerde çalışan personelin yerleri 6 aylık periyotlarla değiştirilerek uzmanlık alanı genişletilmelidir.

Kesinlikle Katılmıyorum	14
Katılmıyorum	17
Fikrim Yok	18
Katılıyorum	30
Kesinlikle Katılıyorum	46

12) Bazı birimlerde personel sayısı yetersiz, biraz artırılması gerekir.

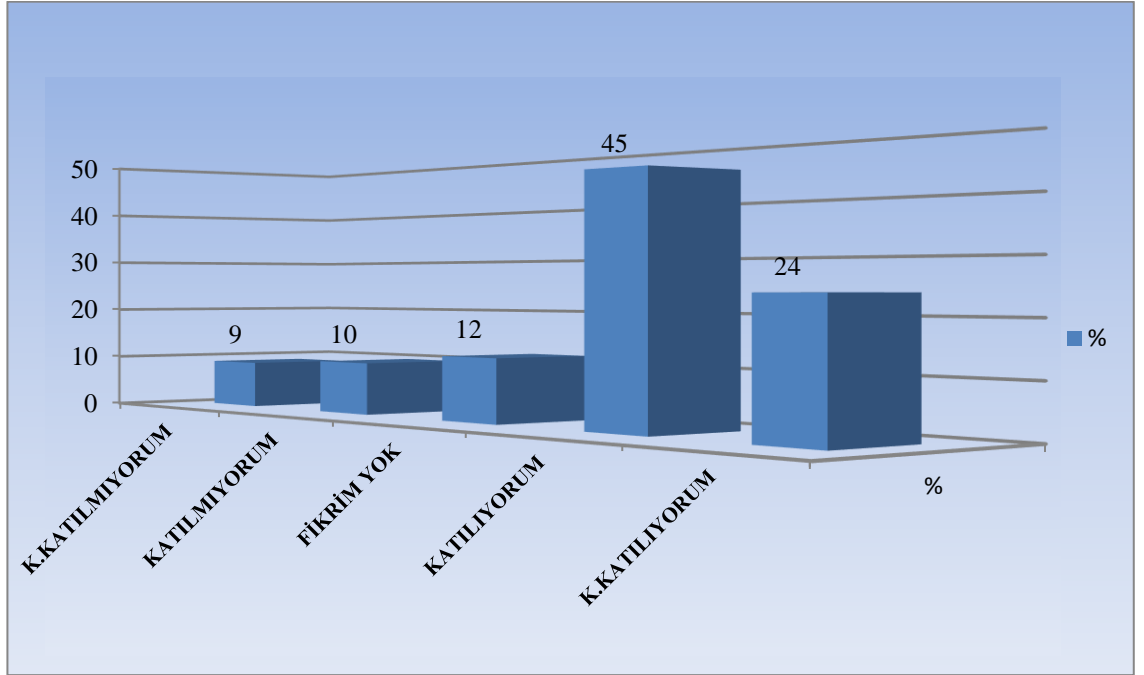
Kesinlikle Katılmıyorum	15
Katılmıyorum	5
Fikrim Yok	10
Katılıyorum	22
Kesinlikle Katılıyorum	73

Şekil 1 (Ek). Yapı ruhsatı “evraklarının” oransal analizi



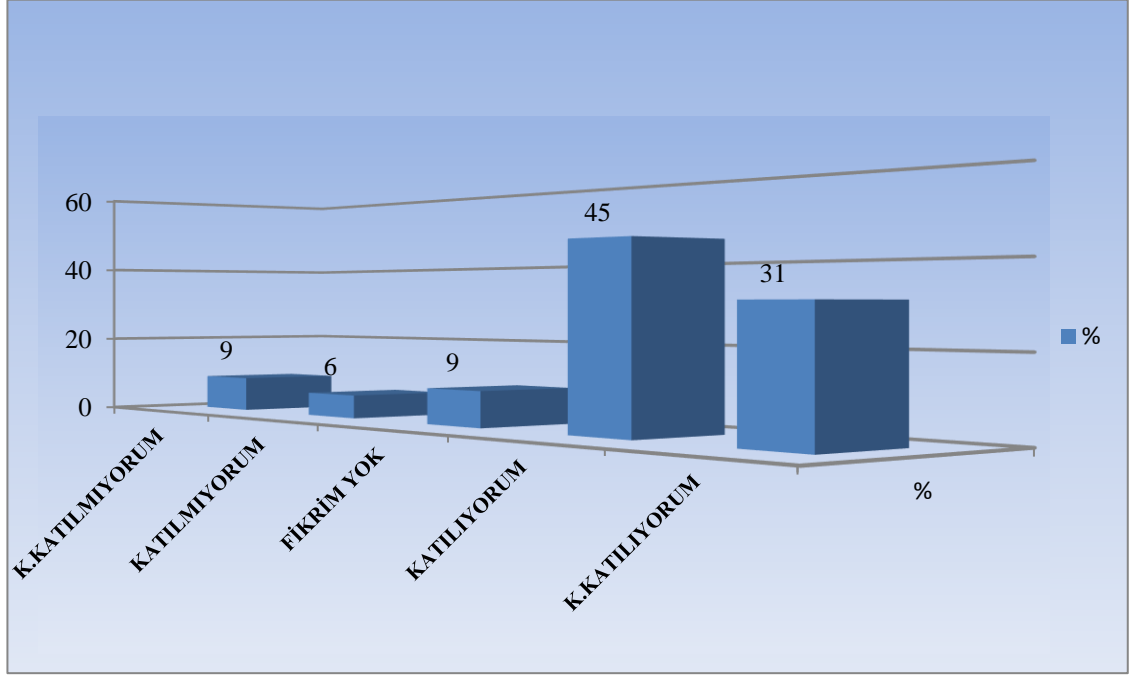
* Anket sonuçlarından elde edilen veriler, grafiklere aktarılarak, bir takım yaklaşımlarda bulunmaya olanak sağlamıştır. Grafikte de görüldüğü gibi yapı ruhsatı sürecinde tarafların fazla evrak işlemleriyle karşı karşıya kalmalarından dolayı fazla evrak istendiği yönünde görüş bildirdikleri sonucuna varılmıştır.

Şekil 2 (Ek). Yapı ruhsatı “iş akışı bilgilerinin” oransal analizi



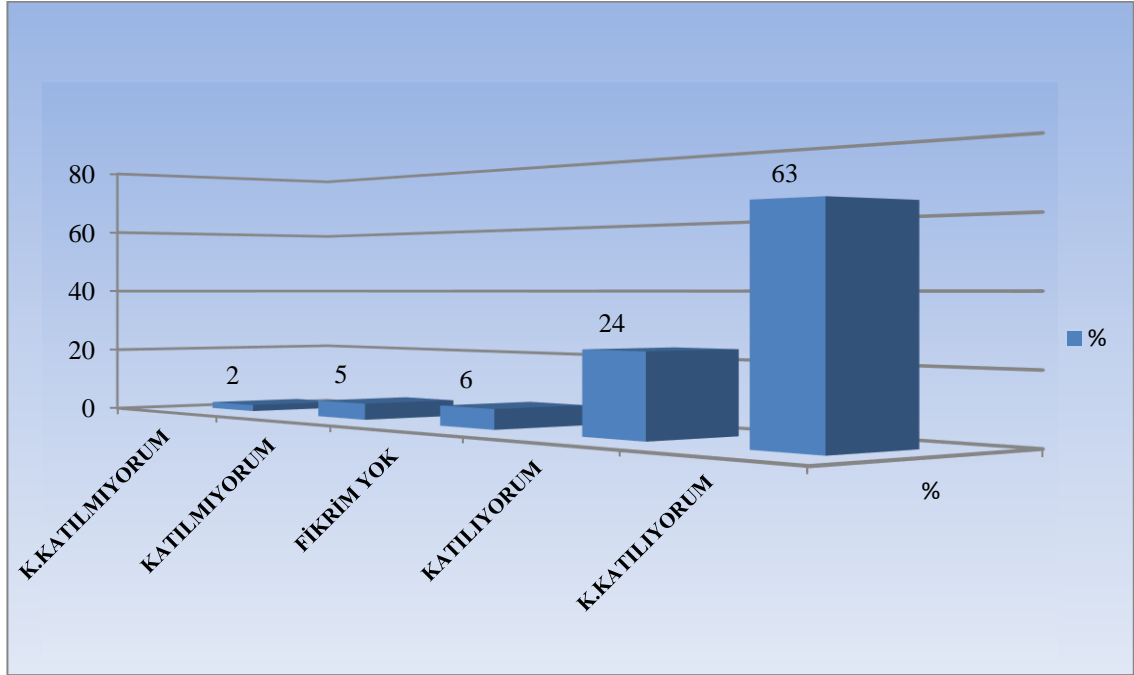
* Anket sonuçlarından yapı ruhsat sürecinde vatandaşların iş akışı hususunda yeterli bilgiye sahip olmadıkları anlaşılmaktadır.

Şekil 3 (Ek). Yapı ruhsatı “evrak niteliklerinin” oransal analizi



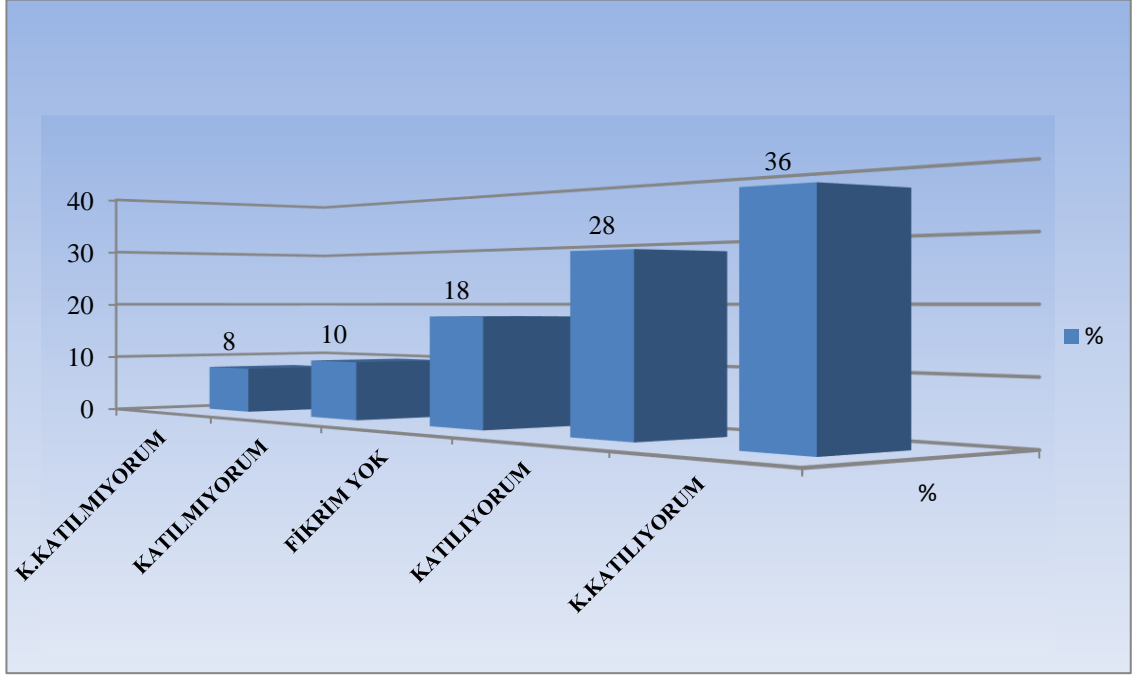
* Yapı ruhsatı evraklarının ne işe yaradığı, nerelerde kullanıldığı, ne için istendiği, kısaca belirtmek gerekirse, başvuru yapan şahısların evrakların nitelikleri hakkında pek fazla bilgiye sahip olmadıkları anlaşılmaktadır.

Şekil 4 (Ek). Yapı ruhsatı “imza süreçlerinin” oransal analizi



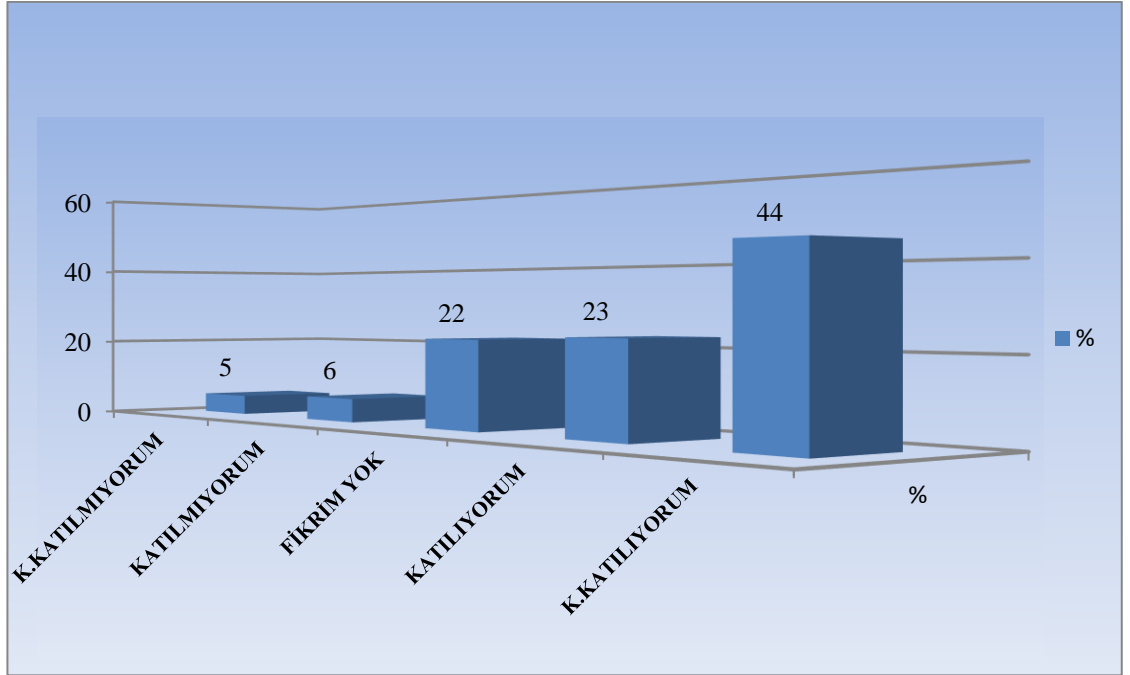
* Yapı ruhsat işlemlerinin en fazla zaman alan kısmının imza işlemleri olduğu anket sonuçlarından net olarak anlaşılmaktadır. Gerek bürokratik işlemler sonunda atılan imzalar gerekse yapı sahiplerinin atacak olduğu imzalar süreçte çok zaman almakta ve iş akışını anormal derecede bozduğu tespit edilmiştir.

Şekil 5 (Ek). Yapı ruhsatı “liyakat” oransal analizi



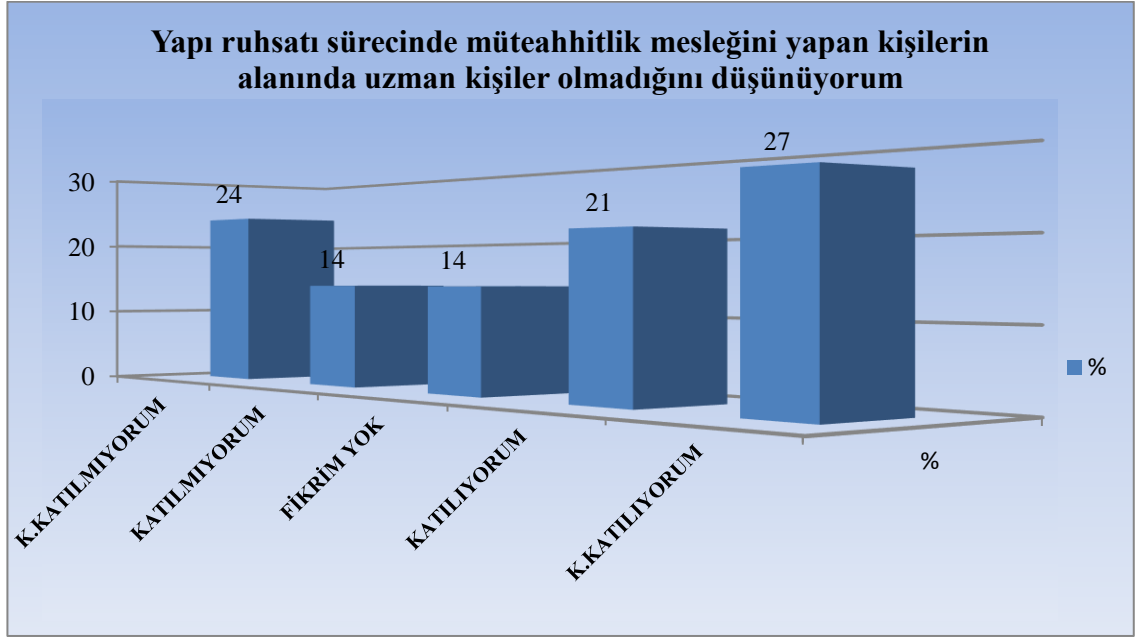
* Yapı ruhsatı sürecinde belediye personellerinin alanında uzman ve yeterli bilgiye sahip kişilerden oluştuğu gözlemlenmiş ve yapılan anket çalışmasının sonuçlarından da anlaşılacağı üzere, çalışan personellerin liyakat sahibi olduğu çoğunluğun cevaplarından anlaşılmaktadır.

Şekil 6 (Ek). Yapı ruhsatı “koordinasyon” oransal analizi



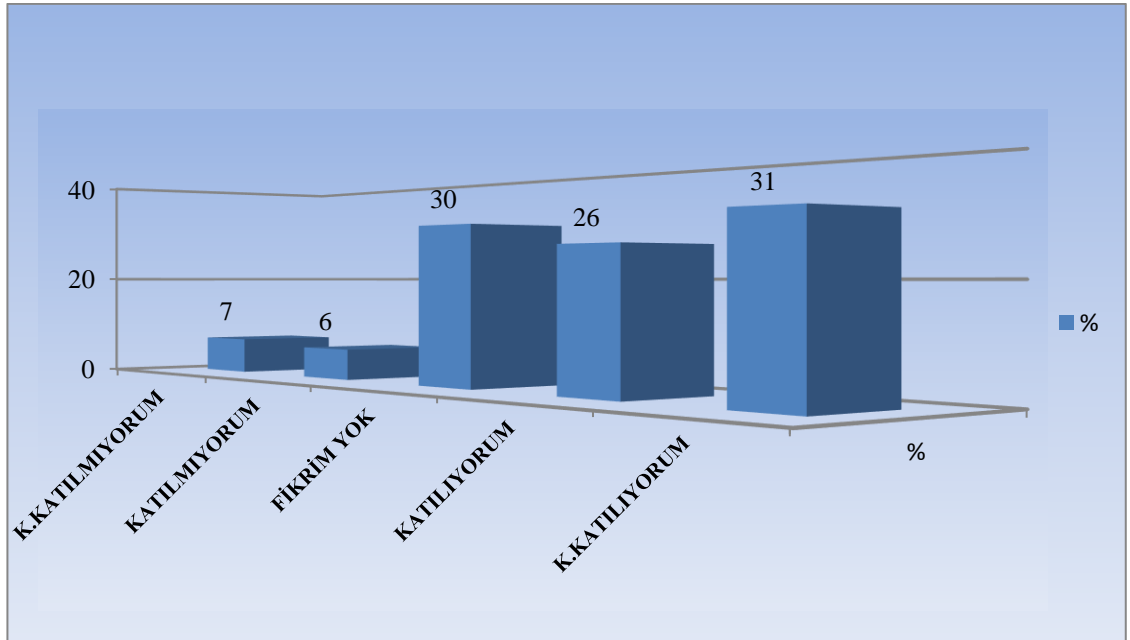
* Yapı ruhsat sürecinde; birimler, müdürlükler, kamu kuruluşları ve sivil toplum kuruluşları arasında bir koordinasyon eksikliğinin olduğu, anket sorularına verilen cevapların çoğunluğunun kesinlikle katılıyorum yönünde olmasından anlaşılmaktadır.

Şekil 7 (Ek). Yapı ruhsatı “uzman müteahhit” oransal analizi



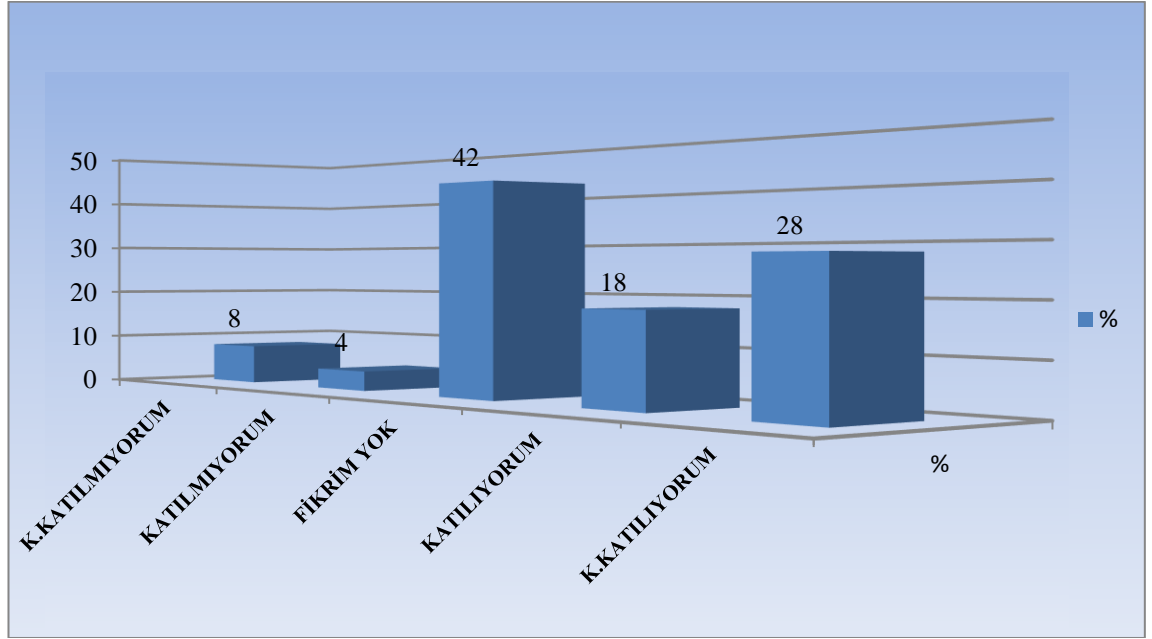
* Yapı ruhsat sürecinin en önemli meslek kollarından biri olan müteahhitlik için, 125 katılımcı tarafından verilen cevaplar sonunda, bu mesleğin alanında uzman kişiler tarafından yapılmadığı görüşü ön plana çıkmaktadır.

Şekil 8 (Ek). Yapı ruhsatı “mobbing” oransal analizi



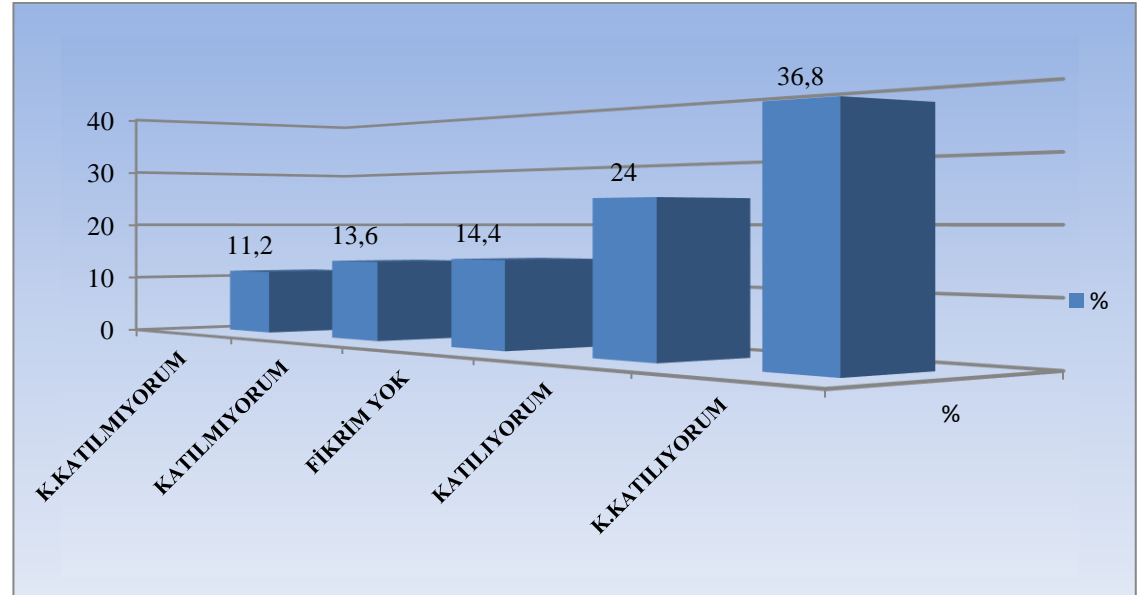
* Yapı ruhsat sürecinde çalışan personelin yetersiz bilgiye sahip olması ve verdiği hizmet kalitesinin düşük olması, görev yerinin değiştirilmesine ve ya bu durumdan dolayı amirinin mobbing uygulaması gerekli midir? Sorusuna büyük çoğunluğun olumlu görüş bildirmesi çalışan personelin kendisini geliştirmesi gerektiği sonucunu vermektedir. Aksi takdirde karşılaşılabilecek olumsuz durumdan en fazla çalışan personel etkilenecektir.

Şekil 9 (Ek). Yapı ruhsatı “personel takdiri” oransal analizi



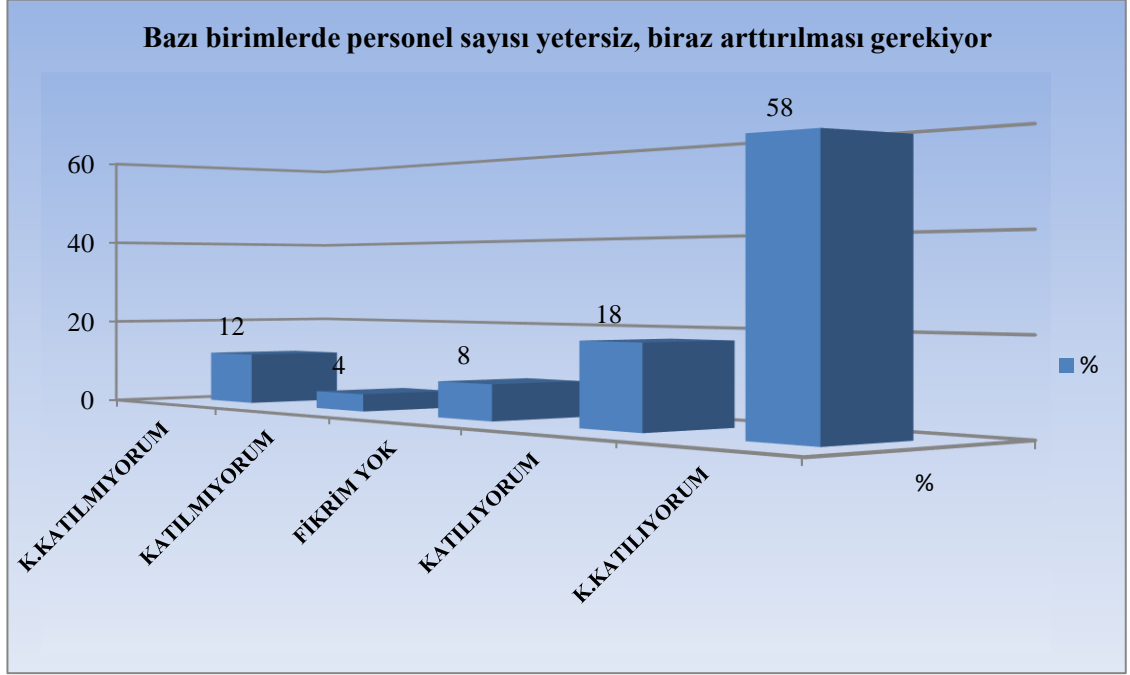
* Yapı ruhsat sürecinde çalışan personellerin yaptığı işi başarılı bir şekilde yerine getirmesinden dolayı takdir edilmesi, motivasyon ve verim artırıcı bir durum olarak gözlense de yapılan ankette ilgili personellerin takdir edilip edilmemesi konusunda büyük çoğunluğun kararsız kalması, takdir konusunda birden çok faktörün değerlendirilerek sonuçlandırılması gereken bir çalışma konusu olduğu görüşünü kuvvetlendirmektedir.

Şekil 10 (Ek). Yapı ruhsatı “yetki ve bilgi genişliği” oransal analizi



Yapı ruhsatı düzenleme yetkisi verilen müdürlüklerde birim ya da servis çalışanlarının belirli zaman aralıklarında farklı birimlerde çalıştırılması, görev yapılan müdürlüklerdeki iş yükünün azalmasına, personelin bilgi ve beceri kabiliyetinin artmasına dolaylı yoldan da alternatif personel elde edilmesine olanak sağlamaktadır. Anket çalışmasının sonuçlarından da çalışan personelin 6 aylık periyotlarla yerlerinin değiştirilmesi gerektiği yönünde görüş belirtilmektedir.

Şekil 11 (Ek). Yapı ruhsatı “personel yetersizliği” oransal analizi



* Yapı ruhsat sürecinde en fazla ortak şikâyetin belirtildiği nokta nitelikli personel sayısının azlığıdır. Anket çalışmasının sonucunda da çok büyük yoğunluğun çalışan personel sayısının yetersiz olduğu ve personel sayısının arttırılması gerektiği yönünde cevap verdikleri görülmektedir.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Mehmet AY
Doğum Yeri : Burdur
Doğum Tarihi : 01.02.1982
Medeni Hali : Evli
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Burdur Cumhuriyet Lisesi / 1998
Ön Lisans : Süleyman Demirel Üniversitesi İnşaat / 2003
Lisans : Süleyman Demirel Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi / 2007
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı / 2018

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl

Antalya İli Konyaaltı İlçesi Belediye Başkanlığı 2008 - Devam.