

İMAR VE ŞEHİRLEŞME KANUN TASLAĞI'NA İLİŞKİN ÖNERİLER

1) Madde 1

MADDE 1'in son kısmında "kamu yararının üstünlüğü ilkesine dayalı" hükmü eklenmelidir.

2) Madde 5

2.a. tanımlar bölümünde Mevzii İmar Planı İlave İmar Planı arasında aşağıda yer alan plan türleri eklenmelidir.

İYİLEŞTİRME PLANI

Düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanının sınırları belli edilmek suretiyle mevcut durumunda dikkate alınarak düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla yapılan planlardır.

KORUMA AMAÇLI PLANI

3386 sayılı yasa hükmüne göre yapılması zorunlu olan ve kentsel ve kırsal alanların içinde yer alan tarihsel doğal ve sair özellikleri nedeniyle yapılması zorunlu olan planlardır.

MİLLİ PARK GELİŞTİRME PLANI

2873 sayılı Milli Parklar Yasası Uyarınca bilim ve eğitim açısından önem taşıyan nadir, tehlikeye maruz ya da kaybolmaya yüz tutmuş eko sistemler türler ve doğa olaylarının meydana geldiği mutlaka korunması gerekli olan, yalnızca bilim ve eğitim amacıyla kullanılması ön görülen koruma alanları için yapılan plandır.

Bu yasada sözü edilen ve planlama kapsamı içinde yer alan tüm plan türleri için emlak vergilerine esas alınmak ve tapu işlemleri harçlarında değerlendirilmek üzere yerel olarak belirlenen ve yerel birim belirleme komisyonlarınca hesaplanan birimdir. Bu birim gerek yerel yönetimleri gerekse valilikleri bağlamalı artı eksi yüzde 10 dışında gayrimenkul alım ve satım işlemleri yapılmamalıdır.

2.b. Ayrıca tanımlar maddesine planlamanın parasal portresini ve kentsel alanlardaki rant artışlarını önlemeye yönelik olarak aşağıdaki tanım konulmalıdır.

PLANLAMA BİRİM BEDELİ

Bu yasada sözü edilen ve planlama kapsamı içinde yer alan tüm plan türleri için emlak vergilerine esas alınmak ve tapu işlemleri harçlarında değerlendirilmek üzere yerel olarak belirlenen ve yerel birim belirleme komisyonlarınca hesaplanan birimdir. Bu birim gerek yerel yönetimleri gerekse valilikleri bağlamalı artı eksi yüzde 10 dışında gayrimenkul alım ve satım işlemleri yapılmamalıdır.

2.c. Madde 5 Tanımlar bölümünde yer alan Plan Denetim Komisyonu tanımının son paragrafının aşağıdaki şekilde düzenlenmesi önerilmektedir.

“Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın koordinatörlüğünde Valilikçe konusuna göre belirlenen diğer kamu kurum ve kuruluşlarının, merkez belediyesinin ve nüfusu 30.000 den fazla olan belediyelerin şehir plancısı, mimar, harita, inşaat, makina, elektrik mühendisi ünvanlı temsilcileri ile Türk Mühendis Mimar Odaları Birliğine bağlı ilgili meslek odalarının temsilcilerinden oluşur.”

Gerekçe: Plan denetim komisyonuna aynı zaman da parselasyon planlarını da denetleme sorumluluğu verilmiştir. “Parselasyon planı” nda yapı yüksekliği, kot adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, cephe hatları, otopark, yol ve kanal kotları konuları yer alması nedeniyle, bu konularda sağlıklı bilimsel ve teknik değerlendirme yapılması amacıyla inşaat, makina ve elektrik mühendislerinin de anılan komisyonda yer alması uygun olacaktır.

Ayrıca aynı maddede “ilgili meslek odası” tanımı yeterli bilgi ve deneyimi ile uzmanlığı olmayan odaların da anılan komisyonda yer almasına olanak verebilecek geniş ve belirsiz bir ifadedir. Bu nedenle ifadeye açıklık getirilmiştir.

2.d. Madde 5 Tanımlar bölümünde yer alan Yapı Denetim Komisyonu fıkrasının birinci ve ikinci paragrafının aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

“Yapı Denetim Komisyonu: Yapı denetim sorumlularının (fenni mesul) denetim faaliyetlerini izlemek, denetim faaliyetleri sırasında ortaya çıkabilecek ihtilafları çözümlenmek, itirazları madde gereğince karara bağlamak, mevzuata aykırı uygulamalar hakkında kararlar almak ve uygulanmasını sağlamak, yapı sorumlularının sicile esas raporlarını düzenlemekle görevli komisyonlardır.

Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü’nün koordinatörlüğünde, valilikçe konusuna göre belirlenen diğer kamu kurum ve kuruluşlarının, merkez belediyesinin ve nüfusu 30.000’den fazla olan belediyelerin mimar ve mühendis ünvanlı temsilcileri ve Türk Mühendis Mimar Odaları Birliğine bağlı ilgili Meslek Odaları temsilcilerinden oluşur.”

Gerekçe: Odamızın 595 Sayılı KHK’da yer alan Yapı Denetim Kuruluşu oluşumuna, işleyişine ve işlevlerine ilişkin görüşlerimiz önceden ayrıntılı olarak iletilmiştir ve 595 Sayılı KHK bu nedenlerle şu anda Anayasa Mahkemesinde değerlendirilmektedir. Bu nedenle birinci paragrafta “Kuruluş” sözcüğünün çıkarılması önerilmektedir. Ayrıca ikinci paragrafta yer alan “ilgili meslek odası” tanımının Gerekçe 1’de belirtilen nedenlerle TMMOB’ne bağlı ilgili Meslek Odaları şekliyle yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

2.e. Madde 5 Tanımlar bölümünde yer alan Plan Müellifi, Proje Müellifi, Yapı Denetim Sorumlusu, Teknik Müşavir, Şantiye Şefi tanımlarında yer alan Şehir Plancısı, Mimar ve Mühendislerin “uzman şehir plancısı, uzman mimar, uzman mühendis” olarak düzenlenmesi önerilmektedir.

Gerekçe: Genel değerlendirmelerde yer alan nedenlerle yapı üretiminin bilim ve tekniğe uygun şekilde sağlıklı, güvenli oluşumunda uzmanlığın her aşamada uygulanması doğru olacaktır.

2.f. Madde 5 Tanımlar Bölümünde yer alan “Yapı Denetim Sorumlusu” tanımının aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

“Yapı Denetim Sorumlusu (Fenni mesuller): Yapının ruhsat ve eki projelerinin uygulanması için mal sahibi veya vekili tarafından sözleşme yapılarak görevlendirilmiş ilgili idareye karşı sorumlu uzman mimar veya mühendislerdir.”

Gerekçe: Bilindiği üzere Danıştay’da alınan 9.11.1996 günlü kararda Fenni Mesul olarak dört meslek disiplini kapsayan Fenni Mesul uygulaması getirilmiştir. Bu nedenle ve şu anda Anayasa Mahkemesinde bulunan 595 Sayılı KHK’ye ilişkin TMMOB ve Odamız görüşleri dikkate alınarak kanunda Yapı Denetim Sorumlusu olarak yer alan tüm düzenlemelerin “TUS” (Fenni Mesul) olarak 4 meslek disiplini kapsayacak şekilde değiştirilmesi önerilmektedir.

3) Madde 6

İkinci Bölüm Planlama başlığında yer alan Madde 6’nın “e” fıkrasının birinci paragrafının aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

e.) Bu kanun uyarınca yapılması ve onaylanması zorunlu harita ve planlar uzmanlık konularına göre uzman mühendis, uzman mimar ve uzman şehir plancıları tarafından hazırlanır ve ilgili idarelerin aynı ünvanlı elemanları tarafından incelenir...”

Gerekçe: Genel değerlendirme ve gerekçe 3’de belirtilen nedenlerle uzman tanımı getirilmiştir.

4) Madde 7

Madde 7’ye yukarıda 2.2.a’da madde 5’e eklenen plan türleri ilave edilmelidir.

5) Madde 8

Bölge ve alt bölge planlarında belediye hem planlamaya katılmalı hem de yetkisi arttırılmalıdır.

6) Madde 9

Bakanlık yetkisinin kullanılmasında üniversitelerin vereceği ÇED raporları olmaksızın plan yapma ve değiştirme ile ilgili kısıt getirilmelidir. (Karadeniz’de Fırtına Deresi veya Hasankeyf bunun en bariz örnekleridir.)

9. maddenin ikinci bendi çıkarılmalıdır. Kamu binaları eğer doğrudan yurttaşların hizmetlerini görmeye yönelik değilse mümkün olduğu kadar kentsel özdeğin dışına taşınmalıdır. Madde 9 üçüncü bentte bakanlık görüşü çıkarılarak yerine plan yapılan bölgede yaşayan halkın referandum kararı zorunlu hale getirilmelidir.

7) Madde 11

Bu taslağın en tehlikeli maddesidir bu yol ile bazı belediyeler çeşitli kurumlardan ele geçirdikleri arazileri belli bir dönem sonra imar planı değişiklikleri yaparak özel mülk haline dönüştürmektedir. Bunun önüne geçmek açısından madde tahkim edilmelidir.

8) Madde 13

Bu maddeye bu şekilde ortaya çıkan alanların alt sınırı 65 metrekareden az olamaz, 65 m2 nin altına düşen paylar için en küçük iki parselin birleştirilmesi yoluyla işlem yapılır ve paydaşlığın giderilmesi için idarece dava açılarak taraflardan birinin araziyi tek başına edinmesi sağlanır hükmü eklenmelidir.

9) Madde 14

Bu maddenin son hükmünde yer alan amaçlarla imalat yapılması gerektiğinde kooperatif evleri siteler, toplu konut inşaatları ve tüm alanlar için kapalı otopark yapılması zorunlu olup, bu hüküm belediye ve valilikler aracılığıyla değiştirilemediği gibi bu şekildeki alanlar için ilave kat ve benzeri uygulamalar da yapılamaz.

10) Madde 16

Bu maddeden esaslı sözcüğü çıkarılmalı yerine “her türlü” sözcüğü konulmalıdır. 17 Ağustos depreminde yıkılan binaların önemli kısmı dükkan açmak için kolonların kısmen ya da tamamen kesilmesi ile yıkılmıştır.

11) Madde 17

Üçüncü Bölüm Yapı başlığı altında yer alan Madde 17'nin ikinci paragrafının aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

“Yapı ruhsatı almak için yapı (parsel) sahibi veya yapı sahibince görevlendirilen teknik müşavir veya kanuni vekillerince belediye veya valiliğe dilekçe ile başvurulur. Dilekçeye tapu, (istisnai hallerde tapu yerine geçecek belge) TMMOB'ne bağlı ilgili meslek odaları tarafından mesleki denetimi gerçekleştirilerek onaylanmış mimari proje, statik proje, mekanik tesisat ve elektrik tesisat projeleri ile bunların resim, hesap ve krokileri eklenir. Ayrıca idare yörenin ve yapının özelliğine göre gerekli projeleri de ister. Yapı ruhsatında, yapı sahibi, müteahhit, şantiye şefi, varsa teknik müşavir ve proje müellifleri ve teknik denetim sorumlularına (fenni mesul) ilişkin bilgiler ile imzalar yer alır.”

Gerekeçe: Yapı üretim sürecinde uzman mühendis ve uzman mimarlar tarafından bilim ve tekniğin gerektirdiği koşullarda projelerin hazırlanması ve 3065 sayılı KDV Kanunu gereğince Serbest Mühendislik Mimarlık Hizmetlerinde asgari ücret denetiminin gerçekleştirilerek vergi kayıplarının en aza indirilmesi, TMMOB Kanunu uyarınca mühendis ve mimarların sicillerinin tutulması, mühendislik ve mimarlık meslek ilkelerine uygun olarak proje üretiminin gerçekleştirilmesi, Meslek Odalarının ödül ve yaptırım mekanizmalarının işletilerek yapı üretim sürecinde haksız rekabetin önlenerek sağlıklı yapılaşmanın ön koşulu olan projelerin bilim ve tekniğe en uygun şekilde üretilmesi amacıyla projelerin TMMOB'ne bağlı ilgili meslek odalarının denetlenmesi büyük yarar sağlayacaktır.

12) Madde 19

Madde 19'un aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmektedir:

Madde 19 : “Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak üzere mimari, statik, mekanik tesisat ve elektrik tesisatı ile her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan uzman mühendis ve mimarlar tarafından üstlenilmesi ve

mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla TMMOB'ne bağlı ilgili meslek odasınınca mesleki denetimi gerçekleştirilen projeye göre ruhsat verilir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; ilgili idareden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak hazırlanan mimari, statik, mekanik tesisat ve elektrik tesisatı konularında görevli uzman mühendis ve mimarlarca hazırlanan projelerin kurumlarınca tasdik edildiğinin fenni mesullüklerinin “uzman mühendis ve mimarlarca üstlenildiğinin ilgili belediyesine ve valiliklere yazı ile bildirilmesi halinde, 17 nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

Gerekeçe: “Proje ve fenni mesuliyet kişiler tarafından yürütülen hizmetlerdir. Kurumsal olarak bu çalışmalar gerçekleştirilemez. Bu nedenle yukarıda belirttiğimiz düzenleme yapılmıştır. Ayrıca birinci paragrafta “avan proje”ye göre yapı üretilmesinin bilimsel, teknik ve ekonomik çok yönlü sakıncaları bulunmaktadır. Bu nedenle bilim ve teknik esaslara uygun proje hazırlığı ve denetimi kamu yapılarında da gerçekleştirilmelidir.

13) Madde 20

Madde 20'nin ikinci paragrafının aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

“Köy ve mezraların yerleşik alanları içinde köy nüfusuna kayıtlı olup köyde sürekli oturanlarca yapılacak yapıların projeleri yöresel koşullar da dikkate alınarak Valiliklerde görevli uzman mühendis ve mimarlar tarafından hazırlanabilir. Ayrıca bu projelerin ait olduğu yapıların teknik denetim ve hizmetleri (fenni mesul) Valiliklerde görevli uzman mühendis ve mimarlarca üstlenilir.

Gerekeçe: Proje ve Fenni Mesuliyetin kişiler tarafından yürütülen hizmetler olduğu dikkate alınarak Valiliklerde uzman mimar ve mühendislerin istihdam edilerek bilim ve tekniğin gereklerine uygun yapı üretiminin sağlanması amacıyla düzenleme yapılmıştır.

14) Madde 22

Bu tespiti yapmaya TMMOB'ne bağlı odalar yetkilidir biçiminde olmalıdır.

15) Madde 23

Dördüncü Bölüm Denetim ve Ceza başlığı altında yer alan Madde 23'ün aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

“Halihazır harita, afet haritaları, jeolojik/jeoteknik etüt, imar planları, parselasyon planlarının hazırlanması ve bunların uygulanmasının fenni mesuliyetini ve ilgili idarece denetimini uzmanlık çalışma konularına ve ilgili kanunlara göre uzman mühendisler, uzman mimarlar ve uzman şehir plancıları yerine getirirler.

Yapıların mimari, statik, mekanik tesisat, elektrik tesisatı ve her türlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını bunların tatbikatı ve fenni mesuliyeti ile ilgili sorumlulukları ve TMMOB'ne bağlı ilgili meslek odalarınınca mesleki denetimini, idarece denetimini uzmanlık çalışma konuları ve ilgili konularına göre TMMOB'ne bağlı ilgili meslek odasınınca büro tescil belgesi bulunan uzman mühendis ve uzman mimarlar deruhte ederler.”

Gerekçe: Gerekçe 3’de belirtilen nedenlerle uzman tanımı getirilmiş ve Gerekçe 6’da belirtilen nedenlerle TMMOB’ne bağılı ilgili meslek odasınca Mesleki Denetim öngörölmüştür.

16) Madde 24

Madde 24’ün 4. Paragrafı;

“Proje müellifi, yapı denetim sorumluları (fenni mesul), teknik müşavir ve şantiye şefinin sicilleri TMMOB’ne bağılı ilgili meslek odasınca tutulur.” Şeklinde düzenlenmesi önerilmektedir.

Gerekçe: Gerekçe 1’de belirtilen nedenlerle “ilgili meslek odası” tanımına açıklık getirilmiştir.

17) Madde 25

Madde 25’in birinci paragrafının aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

“Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan veya yapılmakta olan yapıların o anki durumu, belediye veya valilikçe görevlendirilen ikisi uzman mühendis veya mimar olmak üzere en az üç kişi tarafından tesbit edilir, “yapı durdurma tutanağı” düzenlenir ve inşaat mühürlemek suretiyle durdurulur. İlgililer hakkında 27. Madde hükmü uygulanır.”

Gerekçe: Denetlemenin ve tesbitin sağlıklı bir şekilde yapılması bilim ve teknik ile ilgili mevzuata göre tesbitlerde hata yapılmaması amacıyla teknik eleman tanımına açıklık getirilmiştir.

18) Madde 26

Yapı oturma belgesi alınabilmesi için 506 sayılı SSK yasasına göre inşaat işlerinde çalıştırılma zorunluluğı bulunan işçi sayısına uygun olarak SSK priminin ödenip ödenmediğı kontrol edilir. SSK primleri mutlaka müteahhit tarafından ödenmiş olmalıdır. Müteahhit tarafından bu bedelin ödenmemesi, aynı müteahhidin yapmakta olduğı diğere yapıları durdurucu nitelikte olduğı gibi, yeni yapmak üzere başvurduğı işleri de durdurucu nitelik taşır. Bu işlemi iki kez yaptığı tespit edilen müteahhitlerin belgeleri bakanlıkça resen iptal edilir.

19) Madde 27

Madde 27’nin birinci paragrafının son cümlesinin aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

“Ayrıca teknik müşavir, şantiye şefi, ilgili fenni mesullere TMMOB’ne bağılı ilgili Meslek Odasının Onur Kurullarınca işlem yapılır.”

Gerekçe: TMMOB’ne bağılı ilgili meslek odalarının kuruluş kanunları doğrultusunda oluşturduğı Onur Kurullarının özerk olarak çalışarak ceza tesbitini yapmaları gerekmektedir.

20) Madde 28

Beşinci Bölüm Çeşitli Hükümler bölümündeki

Madde 28'de yer alan 5'inci grup ve 4'üncü Grup Belediyelerde 2 yıl içerisinde istihdam edilecek elemanlar arasında en az 1 makina mühendisinin eklenmesi önerilmektedir.

Gerekçe: Makina Mühendisliği uzmanlık alanı yapılarda sıhhi tesisattan ısıtmaya, soğutmaya, doğal gaz vb. uygulamalarına kadar birçok tesisin proje ve uygulamalarını kapsamaktadır. Sağlıklı yapılaşma koşullarına uygun denetim yapılması amacıyla 5 nci ve - 4 ncü grupta yer alan belediyelerde de en az 1 makina mühendisi görevlendirilmesi bu nedenle uygun olacaktır.