



GAZİANTEP TİCARET ODASI

20/07/2020

Sayı : 79908968-150.20-1843
Konu : Yapı Mütahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması
Hakkındaki Yönetmelik Hakkında

Çevre ve Şehircilik Bakanlığına

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Çankaya /
Ankara

Odamız 31 Nolu İnşaat Mühendisleri Meslek Komitesinin tarafımıza ilettiği bilgilerde; Yapı Mütahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkındaki Yönetmeliğin bazı hususlarda sıkıntılar yaşattığı ifade edilmektedir.

Yayınlanan yönetmeliğin; plân, fen, sanat, sağlık, çevre şartlarına ve standartlara uygun yapı inşa edilmesine yönelik yapım faaliyet ve süreçlerinin takibini sağlamak üzere olumlu katkılar sunduğu ancak yönetmelikte eksikliklerin yer aldığı belirtilmekte ve bu konudaki eksiklerin giderilmesi amacıyla tarafımıza öneriler iletilerek, tarafımızdan destek talep edilmektedir.

Meslek komitemizin, ekte yer alan söz konusu önerileri hususunda değerli görüş ve desteklerinizi talep eder, gereğini bilgilerinize arz ederiz.

e-imza

Hasan Baran UÇANER
Genel Sekreter

Ek : Yeni Mütahhitlik Yönetmeliği Öneriler Hk. (2 sayfa)

20/07/2020 G.Ak

: Müdür

Evrakı Doğrulamak İçin : https://odaborsaebys.tobb.org.tr/to-gaziantep-envision/Validate_Doc.aspx?V=BELM5SS1



A : İncilipınar Mh. 16 Nolu Sk. 27002 Şehitkamil / GAZİANTEP
T : 0850 205 27 27
W : www.gto.org.tr / gto@gto.org.tr
Bilgi İçin : Aykut Eliş E-posta : aykutelis@gto.org.tr Dahili : 237



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

YAPI MÜTEAHHİTLERİNİN SINIFLANDIRILMASI VE KAYITLARININ TUTULMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HAKKINDA ÖNERİLER

1. NOTER SÖZLEŞMESİ OLMAYANLAR

Geçmişte noter sözleşmesi olmadan arsa sahibi ve müteahhidin kendi aralarındaki sözleşmeyle ruhsat alarak, inşaatı tamamlayarak iskan almış meslektaşlarımız iş bitirme belgesi alamamaktadır. Maalesef bu pozisyonda olan mesleği gerçekten ve hakkıyla yapan meslektaşlarımızın mağdur olmasının önüne geçebiliriz. En azından yönetmelik yayına girmezden önce noter sözleşmesi olmasa dahi ruhsat ve iskanını almış müteahhitlere iş deneyim belgesinin verilmesi mağduriyeti giderecektir.

2. MİMAR, MÜHENDİSLERİN DURUMU

İlk defa mesleğe başlayacak herhangi bir vatandaşımız H grubu belge alabilmektedir. Ama bir mimar mühendise mezuniyet yılına göre yıllık 354.000,00 TL inşaat yapma yetkisi verilmekte ya da H gruba belge almak zorunda kalmaktadır. Hem yıllara ait miktarın artırılması, en azından 1.000.000,00 TL olması hem de mimar mühendislerin G grubundan başlaması mağduriyet giderecektir.

3. GRUPLANDIRMA

Müteahhitlik grupları arasındaki makas açık olduğu için ara gruplara ihtiyaç vardır.

Örnek verirsek;

F grubu yetki belgesi; 21.737.729,00 TL

E grubu yetki belgesi; 43.475.000,00 TL'dir.

İş bitirmesi 39.000.000,00 TL olan bir müteahhitin bir anda 18.000.000,00 TL iş bitirmesi silinmiş olmakta ve F grubuna düşmektedir. Gruplar arasına ara gruplar konulması mağduriyeti giderecektir.

4. 2020 YILINDAKİ ARTIŞLAR

2020 yılında iş bitirme belgelerine ait miktarlar güncellenirken ortalama %6 bir artış olmuş, ancak bayındırlık birim fiyatları %20 miktarında artış gösterince otomatik olarak yetki belgelerinde aradaki fark kadar düşüş yaşanmıştır.

5. FİYAT FARKI

Kamu müteahhitlerimiz, 2 yıldan bu yana sözleşmesinde fiyat farkı verilmeden, tasfiyeye müracaat etmeden işine devam eden, tasfiye talepleri kabul edilmeyen ve teminatları irad kaydedilen, idarelerce ödenek yokluğu sebebi işleri durdurulan, 2020 yılında işe devam etmesi istenen, küçük ve orta ölçekli kamu müteahhitlerinin

mağduriyetleri had safhadadır. Çünkü; TOKİ, DSİ, Özel idareler, bazı illerin YİKOB'ları, karayolları hali hazırda yıllardan bu yana TEFE –TÜFE'ye göre fiyat farkı olarak işlerine devam etmeye çalışmaktadırlar.

Bu durumda; yeni bir TEFE-TÜFE fiyat farkı kararnamesi elzem gözükmektedir. Çünkü kalan işleri yüklenicilerin bu şartlarda bitirmesi zor gözükmektedir.

6. YERLİ MALİ KULLANIMI

Önceden ihalesi yapılan ve şu anda yeni ihalesi yapılacak olan kamu işlerinde, devletimizin yayınladığı genelgelerle Türk malının kullanılmasını istenilmesine rağmen; özellikle proje kontrollerinin isteğiyle müteahhitlerin yerli üretim kullanmaları zorlaşmaktadır. Müteahhitlerimiz bu duruma seslerini çıkartamamaktadır. Özellikle zor günlerden geçtiğimiz bu süreçte, yerli malı kullanım zorunluluğunun net bir şekilde idarelere, ihaleyi hazırlayanlara ve kontrollere iyi anlatılması gerekmektedir.

7. AÇIK OTOPARK

Yerleşim bölgelerinde açık otopark yapılabileceği yönetmelikte yer almasına rağmen, daha net olarak ifade edilmesi kavram karmaşıklığını giderecektir.

Yerleşim bölgelerinde parselin otopark ihtiyacı 5 metre ve üzeri bahçe mesafesi bulunan yapılarda açık otopark olarak planlanabileceği gibi binanın bodrum katlarında, tabii veya tesviye edilmiş zemin kotu altı arka ve yan bahçelerde sağlanabilir.

8. DAİRE METRAJINA GÖRE OTOPARK İHTİYACI BELİRLENMESİ

Otopark sayısı açık tesislerde parsel alanı üzerinden, meskenlerde balkon hariç bağımsız bölüm brüt alanı ve diğer yapılarda ise emsal hesabına konu alan üzerinden belirlenir. (Meskenlerin yapılaşması bölgelere göre (Sıcak İklim olan Güneydoğu Anadolu Bölgesi gibi) balkon büyüklüklerine etki etmektedir. Bu sebeple otopark sayısı belirlenmesi, bağımsız brüt alan üzerinden değil, bağımsız bölüm net alanı üzerinden hesaba konu alınmalıdır. Dükkan, mağaza, market gibi işletmeler otopark hesabı için tanımlanmıştır. Fakat imalathane gibi üretim ağırlıklı çalışan işletmeler tanımlanmamıştır. Bu imalathanelerin otopark hesabı daha büyük m²'lere göre olmalıdır. (Şu an 125 m²'ye göre hesaplanmaktadır.)

9. YAPI DENETİM

Yapı Denetim Firmasının Çevre ve Şehircilik müdürlüğü tarafında belirlenmesi binalarda denetimin artması anlamında gayet olumludur. Ayrıca bu yeni sistem gereği Yapı Denetim firmaları yapmış oldukları iskontoları kaldıracaklarından, denetim kalitesi artacaktır.

Bu yeni yönetmelik ile birlikte yapı sınıfları değiştirilerek, yapı birim fiyatları değiştirilmiştir. Daha önce yapı sınıfları binanın cins, kullanım amacı, yüksekliği vb. kriterler göz önünde bulundurularak 5 sınıfa ayrılırken yeni yönetmelikte bu kriterler göz önünde bulundurulmaksızın binalar 3 sınıfa ayrılmıştır. Bu da yapı denetim fiyatları hesaplanırken özellikle konut sektöründe hem yüksek maliyet getirmekte he de fiyatlandırma anlamında eşitsizliğe yol açmaktadır. Örneğin; Gaziantep'te Belkis, Beykent, Akkent, Karataş mahalleleri gibi gelişmekte olan ve konut fiyatlarının düşük olduğu mahallelerinde yer alan Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Katlı bir bina ile İstanbul Mecidiyeköy'de yer alan 5 yıldızlı bir otelin veya bir hastane veya bir kongre merkezinin yapı sınıfı ve yapı birim fiyatı eşitlenmiştir.