



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Yüksek Fen Kurulu Başkanlığı

Görüş No : 2023/11  
Görüş Tarihi : 11.01.2023

### YÜKSEK FEN KURULU GÖRÜŞÜ

... tarafından 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na göre ... tarihinde ihale edilerek 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na göre ... tarihinde anahtar teslimi götürü bedel sözleşmeye bağlanan "... Yapım İşi"nde; hükümet konağının inşa edileceği parsel üzerinde bulunan eski hükümet konağı binası ve bağlı yapılarının yıkım işleminin sözleşme bedeline dâhil olup olmadığı hususunda sözleşme tarafları arasında oluşan görüş ayrılığı ve yüklenici talebine istinaden Kurulumuz görüşü talep edilmektedir.

Konu, gönderilen bilgi ve belgeler ile ilgili mevzuatı çerçevesinde Kurulumuzca inceleme ve değerlendirmeye tabi tutulmuş olup, tereddüt konusuna ilişkin sözleşme tarafları arasında yaşanan idari süreç aşağıda belirtildiği şekildedir.

Söz konusu yapım işinin sözleşmesinin 03.11.2022 tarihinde imzalanması sonrasında 08.11.2022 tarihinde "*Yer Teslimi Tutanağı*" düzenlendiği, yer teslim tutanağının; "... yapının yapılacağı alanda *Seben Hükümet Konağı ve bağlı yapıları bulunduğundan dolayı; yapılara ait yıkım ruhsatı hazırlanarak onaylanması ve söz konusu yapıların boşaltılması gerçekleştirildikten sonra; fiili yer teslim tutanağı hazırlanarak işe başlanacaktır. Yer teslim tarihi ile fiili yer teslimi tarihi arasında geçen süre; yükleniciye süre uzatımı olarak verilecektir. Yıkım işlemleri devamı sırasında yeni yapıya ait ruhsat hazırlanarak onaylanmasının gecikmesi halinde; yine gecikilen gün kadar yüklenici firmaya süre uzatımı verilecektir. ...*" notu düşülmek suretiyle yüklenici ve yapı denetim görevlileri tarafından imzalanıp idaresince de onaylandığı,

Yüklenicinin 17.11.2022 tarihli dilekçe ile idaresine başvurarak, hükümet konağının inşa edileceği parsel üzerinde bulunan mevcut yapıların yıkım işlerinin taraflarına ait olduğuna ilişkin olarak ihale dokümanında hiçbir bilgi bulunmadığı, gerekli yıkım-söküm işlemlerinin idaresince yapılması veya iş artışı dâhilinde söz konusu işlerin bedellerinin taraflarına ödenmesi gerektiği, çözüm yolu bulunana kadar işi durduracakları, geçecek sürenin taraflarına süre uzatımı olarak verilmesi gerektiği ya da sökümden çıkan malzemenin taraflarına ait olması halinde yıkım işlemlerinin bedelsiz olarak yapılabileceğinin bildirildiği,

İdarenin cevabi 22.11.2022 tarihli yazısında; ihale dokümanında bulunan halihazır planda söz konusu yapılar yıkılacak yapı olarak belirtildiğinden yıkma işleminin yüklenici sorumluluğunda olduğu, ihale öncesi bu konuda yazılı açıklama talebinde bulunulmadığı, yıkım ruhsatı alınmadan ve fiili yer teslimi yapılmadan söküm işlerinin yapımına başlandığının tespit edildiği, Yapım İşleri Genel Şartnamesi (YİGS)'nin 31 inci maddesi hükmü gereği yıkılan binalardan çıkarılan tüm malzemelerin Milli Emlak Müdürlüğüne teslim edilmek üzere uygun alanlarda istiflenerek korunması gerektiği, çıkan malzemelerde eksiklik olduğunun tespiti durumunda piyasa rayıçleri üzerinden hakedişlerden kesintiye gidileceğinin yükleniciye bildirildiği,



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Yüksek Fen Kurulu Başkanlığı

Görüş No : 2023/11

Görüş Tarihi : 11.01.2023

23.11.2022 tarihinde “Fiili İşe Başlama Tutanağı” düzenlendiği, düzenlenen tutanağın “... 23/11/2022 tarihinde de yıkım ruhsatı onaylandığından dolayı; aynı tarih olan 23 Kasım 2022 tarihi Çarşamba günü fiili işe başlama tutanağı düzenlenerek fiilen yıkım işe başlanılacaktır. Yıkım ruhsatı öncesinde yüklenici firma söküm işlemlerini büyük oranda tamamladığı da tespit edilmiştir. Yer teslim tarihi ile yıkım ruhsatının onaylanmasıyla fiilen işe başlama tarihi olan 23/11/2022 tarihi arasında geçen 15 günlük süre, söküm işlemlerinin tamamlanması göz önünde bulundurularak iş bitim tarihine 10 takvim günü süre eklenmek suretiyle süre uzatımı olarak hesaplanmış olup, yeni iş bitim tarihi 23.12.2023 dür. ...” notu düşülmek suretiyle yüklenici ve yapı denetim görevlilerince imzalanıp idaresince de onaylandığı,

Yüklenicinin idaresine hitaplı 24.11.2022 tarihli dilekçesi ile hâlihazır projede yıkılacak iki adet bina bulunduğu, ancak arazi üzerinde iki değil beş adet yapının bulunduğu, bu yapıların yıkımı yapılmadan yeni binanın yapımına başlanılmasının mümkün olmadığı, binaların yıkımının taraflarına ait olması halinde yıkım, söküm, moloz taşınması imalatları ile malzemenin nereye teslim edileceğinin yazılmış olmasının gerekeceği, proje, mahal listesi, teknik şartname, pirsantaj ve sözleşmede bulunmayan binaların yıkım işleminin %10 iş artışı kapsamında yaptırılması, talebinin kabul edilmemesi durumunda Kurulumuz görüşlerinin alınmasının talep edildiği,

İdarenin 09.12.2022 tarihli yazısı ile Kurulumuz görüşü alınmak üzere Başkanlığımıza başvurulduğu,

Görülmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’nun “Tanımlar” başlığı altında düzenlenen 4 üncü maddesinde;

“Uygulama projesi: Belli bir yapının onaylanmış kesin projesine göre yapının her türlü ayrıntısının belirtildiği projeyi”,

Olarak tanımlanırken,

“İhale dokümanında değişiklik veya açıklama yapılması” başlığı altında düzenlenen 29 uncu maddesinin 3üncü fıkrasında;

“Ayrıca, istekliler tekliflerini hazırlarken ihale dokümanında açıklanmasına ihtiyaç duyulan hususlarla ilgili olarak son teklif verme gününden yirmi gün öncesine kadar yazılı olarak açıklama talep edebilir. Bu talebin idarece uygun görülmesi halinde yapılacak açıklama, bu tarihe kadar ihale dokümanı alan bütün isteklilere son teklif verme gününden on gün öncesinde bilgi sahibi olmalarını temin edecek şekilde ve açıklama talebinde bulunan istekli belirtilemeksizin yazılı olarak gönderilir.”,

İşe ait idari şartnamenin “İşin yapılacağı yerin görülmesi” başlığı altında düzenlenen 12 nci maddesinde;

“12.1. İşin yapılacağı yeri ve çevresini görmek, inceleme yapmak, teklifini hazırlamak ve taahhüde girmek için gerekli olabilecek tüm bilgileri temin etmek isteklinin sorumluluğundadır. İşyeri ve çevresinin görülmesiyle ilgili bütün masraflar istekliye aittir.

12.2. İstekli, işin yapılacağı yeri ve çevresini görmekle; işyerinin şekline ve mahiyetine, iklim şartlarına, işin gerçekleştirilebilmesi için yapılması gerekli çalışmaların ve kullanılacak



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Yüksek Fen Kurulu Başkanlığı

Görüş No : 2023/11  
Görüş Tarihi : 11.01.2023

*malzemelerin miktar ve türü ile işyerine ulaşım ve şantiye kurmak için gerekli hususlarda maliyet ve zaman bakımından bilgi edinmiş; teklifini etkileyebilecek riskler, olağanüstü durumlar ve benzeri diğer unsurlara ilişkin gerekli her türlü bilgiyi almış sayılır.”*

“İhale dokümanına ilişkin açıklama yapılması” başlığı altında düzenlenen 13 üncü maddesinde;

*“13.1. İstekliler, tekliflerin hazırlanması aşamasında, ihale dokümanında açıklanmasına ihtiyaç duydukları hususlarla ilgili olarak, ihale tarihinden yirmi gün öncesine kadar yazılı olarak açıklama talep edebilir. Bu tarihten sonra yapılacak açıklama talepleri değerlendirmeye alınmayacaktır.”*

İşe ait Sözleşmenin “Sözleşmenin türü ve bedeli” başlığı altında düzenlenen 6 ncı maddesinde;

*“6.1. Bu Sözleşme, anahtar teslimi götürü bedel sözleşme olup, ihale dokümanında yer alan uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak, işin tamamı için yüklenici tarafından teklif edilen ... (...) toplam bedel üzerinden akdedilmiştir.”,*

“Diğer hususlar” başlığı altında düzenlen 33 üncü maddesinde;

*“33.1.5- Ruhsat ve İskan işlemleri yüklenici tarafından yapılacaktır. Enerji Kimlik Belgesi yüklenici tarafından alınacak olup, tüm giderler yükleniciye aittir.”,*

Sözleşme eki Yapım İşleri Genel Şartnamesi'nin “Mevcut yapıların yıkılması” başlığı altında düzenlenen 31 inci maddesinin 1 inci fıkrasında;

*“İşyerlerinde yıkılması gereken ve yükleniciye yıktırılan mevcut yapılardan çıkacak malzemenin, yeniden değerlendirilmesi ve gerektiğinde kullanılabilmesi için bu malzemenin yüklenici tarafından dikkatle ayıklanması ve yapı denetim görevlisinin göstereceği yerlere istif edilmesi gereklidir. Bu yıkımlar için varsa teklif kapsamında verilen bedeller ödenir. Teklif kapsamında bu yıkımlar için bedel konmamışsa, bu işlerin bedeli 22 nci madde hükümlerine göre yükleniciye ödenir.”*

Hükümleri bulunmaktadır.

Tüm bu hükümler birlikte dikkate alındığında, anahtar teslimi götürü bedel sözleşmeye bağlanan yapım işlerinde;

Uygulama projelerinin, Kanun'daki tanımına uygun olarak yapım işinin her türlü ayrıntısını belirtecek nitelikte hazırlanmaları ve mahal listelerinin de bu nitelikteki projeye dayalı olarak belirlenmesi gerekmekte olup, idarelerin ihaleye esas uygulama projelerini bu niteliklere sahip proje olarak hazırlamakla yükümlü ve sorumlu oldukları,

Yüklenicinin de teklifini ihale dokümanında yer alan uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak işin tamamı için verdiği, projesi içerisinde yer alan bütün imalatların yüklenici tarafından fen ve sanat kurallarına uygun ve yürürlükteki mevzuata göre kullanıma hazır bir şekilde idareye sunulması gerektiği,

İhale dokümanları hiçbir tereddüde ve izaha muhtaç olmaksızın uygulanabilir mahiyette olmadığı takdirde, isteklilerin ihale aşamasında son teklif verme gününden yirmi gün öncesine kadar yazılı olarak açıklama talebinde bulunabilmesinin mümkün olduğu,



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Yüksek Fen Kurulu Başkanlığı

Görüş No : 2023/11  
Görüş Tarihi : 11.01.2023

Hususları, işin sözleşmesinin ve sözleşmesinin tabi olduğu mevzuatın gereğidir.

İşe ait mimari uygulama projesinde verilen 1/200 ölçekli “*Hâlihazır Plan*”da arazinin mevcut plankotesinin çıkarılarak ve parsel üzerinde bulunan mevcut yapıların plan üzerine işlenerek mevcutta Hükümet Konağı ve Tarım İlçe Müdürlüğü hizmet binaları olarak kullanılan yapıların “*Yıkılacak Bina*” olarak gösterildiği, 1/200 ölçekli Vaziyet Planında da “*Peyzaj için ağaç ve çiçekler görsel amaçlıdır. İhale kapsamı dışındadır. Yalnızca çim ekimi yapılacaktır.*” denilerek de mimari uygulama projesi üzerinde gösterimine yer verilen sözleşme konusu yapım işi konularının kapsamının tanımlanmaya çalışıldığı,

İdarenin yazısı ekinde gönderilen bilgi ve belgeler arasında yüklenicinin istekli konumunda iken parsel üzerinde bulunan mevcut yapıların yıkımının sözleşme kapsamında olup olmadığına ilişkin olarak açıklama isteğinde bulunduğu dair herhangi bir bilgi ve belgeye rastlanılmadığı gibi, 08.11.2022 tarihinde düzenlenen yer teslim tutanağına da parsel üzerinde bulunan yapıların yıkımının işin sözleşmesi kapsamında olmadığı, yer tesliminin mevcut yapılar yıkıldıktan sonra yapılması gerektiği ve bu şekilde yapılan yer tesliminin kabul edilmediği yönünde bir ihtirazı kaydının da bulunmadığı,

Yer teslim tutanağında mevcut yapılara yıkım ruhsatı alındıktan sonra düzenlenecek fiili yer teslimi tutanağı ile işe bağlanacağına kayıt altına alındığı ve yüklenici tarafından, yer teslimi sonrasında 17.11.2022 tarihli dilekçe ile söz konusu yapıların yıkımının sözleşme kapsamında olmadığı yönünde itirazda bulunulmuşken, bu husus açıklığa kavuşturulmaksızın 23.11.2022 tarihli fiili yer teslimi tutanağı düzenlenmesi öncesinde söz konusu yapılarda söküm işlerine başlanılarak fiili durum oluşturulduğu,

Yüklenicinin 24.11.2022 tarihli dilekçesinde ileri sürdüğü hususlardan; söz konusu binaların yıkımının taraflarına ait olması halinde yıkım, söküm, moloz taşınması iş kalemi pozlarının yazılmış olmasının gerektiği yönündeki iddianın birim fiyat sözleşmeler için ileri sürülebilecek bir husus olduğu, anahtar teslim götürü bedel sözleşmeye bağlanan bu işte dikkate alınamayacağı, malzemenin nereye teslim edilmesi gerektiğinin yazılmış olması gerekeceğinin cevabının ise işin sözleşmesi eki YİĞŞ'nin “*Mevcut yapıların yıkılması*” başlığı altında düzenlenen 31 inci maddesinde bulunduğu,

Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde; yıkım ruhsatı alınmaksızın yıkım ve söküm işlemlerine başlanılamayacağı, sözleşme konusu işin yürütülmesinin yapı denetim görevlilerinin gözetim ve denetimi altında gerçekleştirilmesinin mevzuatı gereği olduğu göz önünde bulundurulduğunda ruhsat alınmaksızın yıkım ve söküm işlemlerine müsaade edilmemesinin/göz yumulmamasının icap ettiği, diğer taraftan olağan şartlarda belli bir imalatın yıkım/söküm işleminin sözleşme konusuna dâhil olmadığı/yüklenici yükümlülüğünde bulunmadığı kanaat ve değerlendirmesinde olan yüklenicinin yıkım ve söküm imalatlarının kimin sorumluluğunda olduğu hususu netleşmeden uygulamaya geçmeyeceği, ruhsat alınmaksızın yıkım söküm işlemlerine başlanılmasının/fiili durum oluşturulmasının bahse konu hususların sözleşme konusuna dâhil olduğunun kabulü anlamına geleceği, özetle mimari uygulama projesi halihazır planında söz konusu yapım işinin gerçekleştirileceği alanda mevcut bulunan ve sözleşme konusu işin yapılabilmesi için yıkılması gereken yapıların yıkım ve söküm işlemlerinin sözleşme bedeline dâhil olduğu,



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Yüksek Fen Kurulu Başkanlığı

Görüş No : 2023/11  
Görüş Tarihi : 11.01.2023

Kurul görüşümüzün istişâri mahiyette olduğu, nihai yetki ve sorumluluğun sözleşme taraflarına ait olduğu,

Görüşüne 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 112 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (ç) bendine istinaden, 11.01.2023 tarihinde yapılan toplantıda katılanların oy birliği ile varılmıştır.