



T.C.
NECMETTİN ERBAKAN
ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



YAPI ÜRETİMİNDE SİGORTACILIK
UYGULAMASI ve YENİ YAKLAŞIMLAR

Semih ATA

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Eylül-2024
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Semih ATA tarafından hazırlanan “Yapı Üretiminde Sigortacılık Uygulaması ve Yeni Yaklaşımlar” adlı tez çalışması 10/09/2024 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmza

Başkan

Prof. Dr. Gülşen DİŞLİ

.....

Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Ali Naci ÖZYALVAÇ

.....

Üye

Dr. Öğr. Üyesi Mustafa KAŞ

.....

Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu’nun/.../20.. gün ve sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Prof. Dr. Havvanur UÇBEYİAY
FBE Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all materials and results that are not original to this work.

Semih ATA

Tarih: 08.10.2024

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

YAPI ÜRETİMİNDE SİGORTACILIK UYGULAMASI ve YENİ YAKLAŞIMLAR

Semih ATA

Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Ali Naci ÖZYALVAÇ

2024, 118 Sayfa

Jüri

Dr. Öğr. Üyesi Ali Naci ÖZYALVAÇ
Prof. Dr. Gülşen DİŞLİ
Dr. Öğr. Üyesi Mustafa KAŞ

Yapı sektörü; milli gelire katkı, istihdam imkanı, yapı malzemesi üretimine teşvik, ihracat ve milli hasılda artış, refah seviyesinde yükselme, ülke kültürel gelişimine katkı ve diğer endüstriler ile ilişkiler yönünden en önemli iş kollarından biridir. Bu doğrultuda gelişime açık olan ve gün geçtikçe de gelişen ülkemizde yapı sektöründe doğrudan ve dolaylı birçok problemin yaşanması kaçınılmazdır. Yaşanan bu problemler yapı sektörünün bir adım daha ileriye gitmesi için olumlu yönde değerlendirilmesi ve sektörün gelişmesinde katkıda bulunacak şekilde yorumlanmıştır.

Ülkemiz geneli yapı üretim faaliyetlerinde halihazırda kullanılan sigortacılık faaliyetleri; genel olarak yalnızca ilgili poliçede belirtilen sigorta konusuna yönelik teminat vermekte, her riziko için ayrı bir sigorta dalı yer almakta, neticede parçalı ve birbirinden bağımsız bir sigortacılık hizmeti ortaya çıkmaktadır. Ayrıca bu sigortacılık hizmetlerinin tamamı herhangi bir riskin gerçekleşmesi neticesinde yalnızca tazmin edici rol üstlenmekte; sigortacılığın sahip olduğu denetleyici ve önleyici hizmetinden faydalanılmamaktadır. Yapı üretim faaliyetlerinde sigortacılık hizmetlerinin bütüncül, kapsayıcı, denetleyici, önleyici ve tazmin edici yönlerinden faydalanılmaya yönelik literatür araştırmaları gerçekleştirilmiş, model ve pilot uygulama önerisinde bulunulmuştur. Yerli/yabancı literatür ve doğrudan saha araştırmaları ile halihazırda sigortacılık hizmeti değerlendirilmiş, olumlu ve olumsuz yönleri belirlenmiş, model ve pilot uygulama önerisi de bu çıkarımlara göre şekillendirilmiştir. Savunulan öneriler ile sigortacılık sisteminin; yapı arazisi teknik analizleri, müteahhit firmanın ekonomik analizi, proje tasarımı, ruhsat alınması ve uygulama aşamaları, yapının fiziksel değişimine karşı periyodik olarak denetlenmesi gibi her süreçte aktif olarak sorumluluk alması hedeflenmiştir.

Sonuç olarak yapı üretim faaliyetlerinde sigortacılık hizmetinin tüm bu süreçlerde doğrudan belirleyici ve sorumluluk sahibi olacak şekilde yer alması önerilmiştir. Bu sürecin tamamında müteahhit ile arsa sahibi arasındaki anlaşma, projenin teknik ve finansal analizlerinin gerçekleştirilip yatırımcıya teslim edilebilirliği, uygulamaya doğrudan müdahale edilerek çevresel analizlere uygun ve proje referans alınarak üretimin sağlanması, finans gerekliliklerin giderilmesi, yapı teslimi sonrası yapı sertifikalandırması ve yapının belirli periyotlarla denetlenmesine dikkat çekilmiştir. Böylece yapının yatırımcıya zamanında teslim edilebilmesi için sürekli gerçekleştirilen finansal denetimi, üretilmiş olan yapının mimari, statik, mekanik ve elektrik projeleri gerekliliklerini karşıladığından emin olunması, yapı sertifikalandırması ile kullanıcının afetlere karşı gönül rahatlığı ile güvende yaşayabilmesinin sağlanması, yapı üretimi sırasında ve teslim sonrası yapı durumu hakkında bilgi sahibi olunması amaçlanmıştır. Böylece yapı değerinde artış sağlanması yönünden ulaşılan sonuçların değerli olması ve günümüzde gerekli olan ihtiyaçlara da cevap vermesi ile çeşitli kazanımlar elde edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Denetleme Mekanizması, Önleyici Sigortacılık, Risk Analizi, Yapı Üretimi.

ABSTRACT

MS THESIS

INSURANCE APPLICATION and NEW APPROACHES IN BUILDING PRODUCTION

Semih ATA

THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE OF NECMETTİN ERBAKAN UNIVERSITY THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE IN ARCHITECTURE

Advisor: Asst. Prof. Dr. Ali Naci ÖZYALVAÇ

2024, 118 Pages

Jury

Asst. Prof. Dr. Ali Naci ÖZYALVAÇ

Prof. Dr. Gülşen DİŞLİ

Asst. Prof. Dr. Mustafa KAŞ

The construction sector is one of the most important business lines in terms of contribution to national income, employment opportunities, incentives for construction material production, increase in exports and national income, increase in welfare level, contribution to the cultural development of the country and relations with other industries. In this direction, it is inevitable for many direct and indirect problems to be experienced in the construction sector in our country, which is open to development and developing day by day. These problems experienced have been interpreted in a way that they should be evaluated positively in order for the construction sector to take a step forward and contribute to the development of the sector.

Insurance activities currently used in construction production activities in our country generally only provide coverage for the insurance subject specified in the relevant policy, there is a separate insurance branch for each risk, and as a result, a fragmented and independent insurance service emerges. All of these insurance services only undertake a compensatory role in the event of any risk; the supervisory and preventive services of insurance cannot be utilized. Literature research has been conducted to utilize the holistic, comprehensive, supervisory, preventive and compensatory aspects of insurance services in construction production activities, and a model and pilot application proposal has been made. It is aimed for the insurance system to actively take responsibility in every process such as technical analyses of the construction site, economic analysis of the contractor company, project design, obtaining a license and implementation stages, and periodic inspection of the structure against physical changes.

As a result, it is suggested that insurance services should be directly determinative and responsible in all these processes in construction production activities. In this entire process, attention is drawn to the agreement between the contractor and the landowner, the technical and financial analyses of the project can be carried out and delivered to the investor, direct intervention in the application and the production in accordance with environmental analyses and by taking the project as a reference, the elimination of financial requirements, the certification of the structure after the delivery of the structure and the inspection of the structure at certain periods. Thus, the continuous financial inspection carried out in order for the structure to be delivered to the investor on time, ensuring that the produced structure meets the requirements of architectural, static, mechanical and electrical projects, the construction certification aims to ensure that the user can live safely with peace of mind against disasters, and to have information about the status of the structure during and after the production of the structure. Thus, various gains have been achieved by ensuring that the results achieved in terms of increasing the value of the structure are valuable and meet the needs required today.

Keywords: Building Production, Control Mechanism, Preventive Insurance, Risk Analysis.

ÖNSÖZ

Bu zamana kadarki eğitim-öğrenim hayatım boyunca beni yetiştirmiş ve bu sürece kadar getirmiş olan bütün öğretmenlerime, kişisel hayat ve öğrenim hayatım boyunca manevi desteklerini sabırla benden esirgemeyen annem Durdane ATA ve babam İsmail ATA'ya, yetişme hayatım boyunca beni her konuda kollayan ve öğrenimime katkıda bulunan abim Serdar ATA'ya, tez konusu kapsamında çeşitli yayın organlarına ve farklı platformlarda görüşlerini aktararak yardımcı olan Sayın Ahmet YAŞAR'a, yapı üretiminde doğrudan rol oynayan Sayın Fikri TİRYAKİ'ye, yapı üretimde idari süreçlerde şahsen yer alan Sayın Volkan AYDIN'a, yapı üretimde sigortacılık faaliyetleri üzerinde kamuya doğrudan hizmet eden Sayın Oğuz EMEKLİER'e ve Sayın Ayça ŞİRİN'e; en önemlisi de tez çalışmam boyunca sağlamış olduğu tüm katkılarından dolayı danışmanın Sayın Doktor Öğretim Üyesi Ali Naci ÖZYALVAÇ'a sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Semih ATA
KONYA-2024

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
ÖNSÖZ.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
1. GİRİŞ.....	1
1.1 Çalışmanın Kapsamı ve Amacı.....	2
1.2 Çalışmanın Gerekçeleri ve Önemi.....	6
1.3 Çalışma Metodu.....	7
1.4 Literatür Taraması.....	10
1.5 Tezin Yapısı.....	11
2. YAPI ÜRETİMİ VE SİGORTA KAVRAMI.....	13
2.1 Afetler ve Sigorta İlişkisi.....	13
2.2 Yapı Üretim Süreçleri	15
2.3 Yapı Sigortalarının Gelişim Süreci.....	25
2.4 Ülkemizdeki Sürecin Tespit Edilen Kısıtlılıkları ve Gelişmiş Ülkeler Üzerinden Örnekleme.....	28
2.5 Yapı Üretimi Süreçleri ve Sigorta Bağlamında Örnek Ülkeler ve Bulgular.....	36
3. YAPI SİGORTALARININ KURULUŞ VE İŞLETMESİ.....	47
3.1 Sektörel Bilgiler.....	48
3.2 Sigorta Türleri.....	52
3.3 Risk Analizleri.....	58
3.4 Uluslararası Uygulama Örnekleri.....	61
4. BÜTÜNCÜL YAPI SİGORTASI ÖNERİSİ.....	65
4.1 Ülkemiz Yapı Üretiminde Yeni Yaklaşımların Gerekçeleri.....	68
4.2 Genel Tasarım Altyapısı, Uygulama Süreçleri ve Elde Edilenler.....	73
5. MODEL VE DEĞERLENDİRME.....	85
5.1 İlgili Modelde Yer Alan Taraflar.....	85
5.2 Ülkemiz Yapı Üretimi Mevcut Durumu Değerlendirmesi.....	89
5.3 Örnek Olay ile Model Önerisinin Tanımlanması.....	92
5.4 Öneri Durumun Sürece Etkisi.....	99
5.5 Öneri Durum İçin Gereklilikler.....	102
6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	105
KAYNAKLAR.....	111

1. GİRİŞ

Ülkemiz ekonomisi; son yıllarda yaşam kalitesi ve refah seviyesindeki artış, tarım, hayvancılık, sanayileşme, yapı üretimi sektöründeki gelişmeler, yabancı kullanıcılara yapı satışında yaşanan hızlanma, inşaat ve yapı üretimi sektöründen gördüğü katkılar ile gelişim göstermiş, yapı üretimi ve şehirleşme faaliyetleri de hız kazanmıştır. Böylece kentler hızlı bir şekilde gelişmiş, köy ve kırsal alanları ilçe olma potansiyeli kazanmış, çeşitli kullanımlar için yapılar üretilmiş, bu üretilen yapıların sunmuş olduğu imkanlar ile daha çok nüfus beraberinde gelmiş ve bu da arz ve talebin artmasına vesile olmuştur. Gelişmelerle birlikte bazı olumsuz durumlar da ortaya çıkmıştır. Yasal mevzuatların varlığına rağmen yapı üretimindeki hızlı artış ile denetim eksikliği ortaya çıkmış ve bu alanda yasal mevzuatlardaki eksikliklerin kötüye kullanıldığı durumlar gözlemlenmiştir. Ülkemiz genelinde hemen her yıl yaşanan afetler neticesinde (deprem, sel, su taşkını, heyelan vb.) çok miktarda can ve mal kayıpları yaşanmıştır. Bu doğrultuda afetler bölgesi olan ülkemizde bu gibi olumsuz durumların tekrar yaşanmaması adına hızlıca çeşitli önlemler alınması gerekmektedir. Bu olumsuz durumların ortaya çıkmasında birden fazla faktör etkili olmuştur.

Bu tez çalışması; ülkemizde çeşitli zamanlarda gerçekleşen doğal afetler ve bilinç eksikliği beraberinde çok sayıdaki can ve mal kayıplarının önüne geçilebilmesi için çıkarımlar ortaya koymaktadır. Kentsel gelişim için çeşitli teknik konularda tasarım ve üretime yönelik analizlerin iyi bir şekilde yapılarak bu sonuçlar göz önüne alınarak yapı üretiminin gerçekleştirilmesi, coğrafi koşullara ve teknik gerekliliklere uygun yapılar ve malzemelerin kullanılması, yapılar esnasında bilerek veya bilmeyerek kalitesiz üretime imkan sağlayacak her türlü olumsuzlukların önüne geçilmesi için yeni uygulamaların ortaya çıkarılması, artan rant ve para kazanma hırsı ile coğrafi ve diğer teknik analizler yeterince dikkate alınmadan tasarımlar yapılarak üretime geçilmesi ve bütün bunlara ek olarak yapının yatırımcıya tesliminden sonraki kullanım sürecinde ise kullanıcıların bilinçsiz şekilde statik ve mimari modifiyeler yaparak yapıya zarar vermesi gibi çeşitli girdiler vardır. Bu olumsuzluklar ile yaşanan can ve mal kayıplarının önüne geçilebilmesi maksadı ile günlük hayatımızda toplumsal refah ve maddi-manevi kaliteli yaşamayı sağlayan sigortacılık faaliyeti temelinde; tasarım öncesi coğrafi ve proje bazlı risk analizini, sonrasında sigortacılığın yalnızca tazmin edici değil denetleyerek önleyici rolünün de aktif olacağı şekilde yürütülür.

1.1 Çalışmanın Kapsamı ve Amacı

6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli 11 ilimizi etkileyen deprem yapı sektörüne yönelik tartışmaları tekrar gündeme getirmiştir. Bunlardan en önemli iki başlık şunlar olmuştur:

1. Yapı üretiminde nitelik sorunu nasıl aşılabilir?
2. Afetlerden etkilenen yapı stoğunun yenilenmesi, gerek duyulan hangi etkili ve yeni yaklaşımlar ile sağlanacaktır?

Bu tartışma başlıklarından ilki yapı üretimi ve kentsel gelişimde coğrafi analiz, yapı ve kentsel projelendirme, uygulama süreci ve yapı anahtar teslimi sonrası mimari, statik ve mekanik muayenesi gibi süreçlerde yaşanan denetim sorunları ve eksiklikleri ile ilgilidir.

İkinci tartışma başlığı ise muhtemel afetler neticesinde zarar gören yapı stoğunun yeniden aynı durum ile karşılaşılmaması maksadı ile hangi yollar izlenerek yenilenmesi gereği ile ilgilidir. İlgili konu, sigortacılığın ülkemizde aktif olarak kullanılmayan denetleyici ve önleyici rolünün; kent-yapı tasarımında, uygulanmasında ve yapının kullanımında aktif olarak bulunması gereği savunulur.

Bu tez çalışması kapsamı gereği sigortacılık faaliyetinin geçmişten günümüze olan gelişimi ve kullanım alanları, ilgili alanlara sağlamış olduğu çeşitli olumlu yönleri, günümüzde ülkemiz şartlarında kent ve yapı üretimi için halihazırda kullanılmakta olan tasarım, onay ve uygulama aşamalarındaki yöntemler, kullanılmakta olan bu yöntemlerin getirmiş olduğu eksiklikler ve yanlışlar, ülkemiz ve Dünya ülkelerinde örnek olabilecek yapı üretiminde sigortacılık uygulamaları ve bütün bunlar neticesinde yeni yaklaşımlar ele alınır.

Tez çalışması kapsamında yer verilmiş olan bölümler ile alakalı çeşitli gerekçeler de bulunmaktadır. Sigortacılık faaliyetinin Dünya genelinde geçmişten günümüze olan gelişimi ve sağlamış olduğu olumlu yönler araştırılarak sigortacılığın ne kadar geniş kapsamda kullanılabilir olduğu, hemen her sektörde refah seviyesini koruyucu bir yöntem olduğu ve bu çalışmaya sağlamış olduğu en önemli katkı olarak sigortacılığın yalnızca tazmin edici değil, önleyici ve denetleyici gücünün bulunduğu dikkat çekilir. Günümüzde kent-yapı üretiminde kullanılan tasarım, onay ve uygulama konularındaki süreçler ve hukuki kapsamı ele alınarak güncel olumlu, olumsuz, eksik ve yanlışlar yer alıp bu veriler ışığında kurgulanmış yeni yaklaşımlar bulunur. Yapı üretiminde sigortacılık faaliyetini etkili şekilde kullanabilen bazı ülkelerdeki bu uygulamaların işleyişine değinilir. Gerek ülkemiz

gerek ise Dünya geneli diğer ülkeler için örnek olabileceği kanaati kullanılır. Tüm bu süreçler hakkında yıllarca deneyim edinmiş, olumlu ve olumsuz birçok durum ile karşılaşmış olan kişilerin kamuya açık şekilde ifade ettiği çıkarımlar, görüşler ve öneriler rafine şekilde yer alır.

Resmiyetten ve denetimden uzak olmayacak şekilde yürütülen yapı üretimi ve kentsel gelişim faaliyetlerinin geneli; yapı tasarım aşamasından itibaren ruhsat onay mercisi, tasarımcı, uygulamacı, denetçi, müellif, yapı sahibi ve kullanıcılar gibi farklı aktörleri ve sırası ile girişim, analiz, tasarım, onay, uygulama, teslim ve kullanım gibi farklı süreçleri zorunlu ve isteğe bağlı yöntemler ile (bina tamamlama sigortası, ilgili taraflar için mesleki sorumluluk ve ürün sorumluluk sigortaları, inşaat bütün riskler sigortası, yapı denetim ve yapı kusuru sigortaları, zorunlu deprem/doğal afetler sigortası, inşası tamamlanmış konut ve ortak alanları kapsayan operasyonel dönem konut, iş yeri sigortaları vb.) bir araya getiren uygulamalar bütünüdür. Yapı üretimi ve kullanımında yaşanan tüm bu süreçler ve gerekliliklerin; referans alınan kaynaklar merkezinde analiz edilmesi, aktarılması, yorumlanması, eleştirilmesi, önerilerde bulunulması gibi durumlara da bu çalışma kapsamında yer verilmiştir.

Konu ile ilgili uzmanların; afetler sonrası yaşanan can ve mal kayıplarına istinaden yaptıkları açıklamalar genelinde yapıların tümüyle teknik standartlara uygun olmasını sağlayacak, sadece zararı tazmin etmeyen, önleyici ve koruyucu da olan bir sigorta uygulamasının gerekliliğinden bahsedilmektedir. Kazandırılan bilinç ve yapılan teşvikler ile yoğunlaşacak olan talep sayesinde kişilere makul prim maliyetleri getiren, sigortacılık sektörü açısından sürdürülebilir, yapıların denetim ve değerlemelerinde şeffaflık getiren, zararın oluşmasını önleyen ve olursa zararın tazmin edilmesi ile ülkenin kıt kaynaklarının afetlerde harcanmasının önüne geçen bu yeni model önerisi, yapı sektöründe yaklaşım ve kavrayış değişimlerini teşvik edebilir (Yaşar, 2024).

Bu tez çalışması; yapı sektöründe sigortacılık uygulamasının yukarıda ifade edilen kapsamda uygulanmasının imkanını araştırmayı amaç edinmektedir. Amaçlanan çıkarım; yapı üretiminde kalitesiz ve usulüne uygun olmayan imalatların önüne geçilmesi ile finans, iş gücü, zaman kullanımı, doğal ve yapay kaynaklar gibi harcamalarının azaltılmasını sağlayacak yapı üretiminde bütüncül bir sigorta uygulamasının tatbik edilmesine dair tartışmalara katkıda bulunmaktır.

Yaşanan afetlerin can ve mal kaybı etkisinin afet büyüklüğüne göre çok daha fazla olması, yapılan teknik araştırmalar desteği ile yapı üretimi ve kentsel gelişimde uygulama ve denetim sorunlarının olduğunu gösterir niteliktedir. Afet öncesi ve sonrası çeşitli meslek odalarının ve akademisyenlerin yapı üretimi ile kentsel gelişim süreçleri üzerine yapmış oldukları araştırmalar, afet sonrası yapılan arazi gezileri ve kaydedilen görseller sonucu yapılan teknik çıkarımlar (TMMOB, 2023) ve yapı üretim sürecinde gerek sigortacılık gerek ise doğrudan yapım faaliyetlerinde yer alan kişilerin aktarımları ile afetlerin yıkıcı etkilerinin nedenleri arasında; “doğru ve yeterli risk analizi yapılmadan kentsel gelişime önyak olunması ve yanlış yönetilen tasarım süreçleri ile bu risklere uygun olmayan yapı üretimlerinin gerçekleştirilmesi ve gerçekleştirilmesine izin verilmesi” düşünceleri temel alınmıştır. İstanbul'da ilerleyen yıllarda bir deprem olma olasılığı bulunmaktadır. Mevcut yapı stok durumları, iklim değişikliği ile aşırı ve hızlı yağış sonucu zarar gören yerleşim yerleri, hızla gelişen kentsel alanlar da düşünüldüğünde yapısal ve kentsel ölçekte iyileştirmelere ihtiyacımız olduğu ve bu doğrultuda da yeni yol gösterici nitelikli çalışmalara gereksinim duyulduğu bir gerçektir.

Bütün bu çıkarımlar yapılırken yapı üretimi ve kentsel gelişimin tek başına bir kavram olarak değil; yapı üretimi ve kentsel gelişim süreçlerinin çeşitli alanlarla ilişkili olduğu dikkate alınmalıdır. Yapı üretimi ve kentsel gelişimde sigortacılık uygulamasının kıymete ulaşabilmesi için coğrafi analiz, yapı tasarımı, üretimi, periyodik denetimi, kullanımı, sigortacılık faaliyeti ve yapı malzeme bilgisi gibi süreçlerin de dahil olması ile bu süreçler hakkında teknik değerlendirmelerin yapılması gerektiği bu çalışma kapsamında aktarılmıştır.

Bu kapsamda; *“yapı üretiminde sigortacılık faaliyetinin; coğrafi ve fiziksel analiz, analizler doğrultusunda tasarım, mimari-statik-mekanik-elektrik gibi yapısal ve kentsel her alanda proje kontrolü ve teknik onay, üretim süreci ve denetim mekanizması, uygulama geçici kabulü ve anahtar teslimi gibi sürecin en başından en sonuna kadar sigortacılığın denetleyici ve önleyici rolü sayesinde, can ve mal kaybında yaşanması muhtemel risklerin azaltılması için bütüncül bir yaklaşım ile uygun bir çözüm önerisinin sorgulanması”* hedeflenmektedir. Buradan hareketle yapılan yanlışlar ve uygulamadaki eksikler dikkate alınarak yapılaşma konusunda iyileştirmeler için atılabilecek adımlar çalışmanın ana temasını oluşturmuştur.

Bununla birlikte çalışmanın başlıca hedefleri şöyle sıralanabilir:

- YAYLA'nın, BUDAK'ın çalışmaları ve diğer yapılan çalışmalar sayesinde günümüz çeşitli sektörlerde aktif olan sigortacılık faaliyetinin, refah seviyesi ve diğer yönlerden birçok olumsuz sonucu önlediği bilgisine ulaşılmaktadır. Yapı üretimi ve kentsel tasarımda da sigortacılığın daha aktif hale getirilmesi ile sigortalı olan yapının herhangi bir afet sonrasında ağır zarar görmesi sonucu sigorta şirketlerinin uğramak istemeyeceği maddi kayıplar ile denetimlerin bağımsızlık kazanmak zorunda kalacağı, mevcut yapı denetimi sistemlerinde olduğu gibi işveren ve yüklenici firmalardan etkilenmeyeceği, istenmeyen durumlarda yaptırımları ağır olacağı için uzman kadro ile çalışmak zorunda olup sigorta şirketinin kendi içinde de işleyen bir denetim mekanizmasına sahip olacağı düşüncesini sorgulamak;
- Kentsel gelişim ve yapı üretim süreçlerinde risk analizlerinin ne sebeple ve olması gerektiği şekilde yapılamadığını göstermek; bundan sonraki yeni kentsel gelişim alanları oluşturulmadan önce coğrafi risk analizlerinin ve analiz-tasarım-uygulama-kullanım aşamalarındaki riskler ve bu analizlere doğru reaksiyon gösterilmesinde farkındalık yaratmak; sigortacılık faaliyetinin yapı planlama öncesi analiz ve tasarımından yapı bertarafına kadarki süreçlere dahil edilmesi ile karşılaşılması muhtemel sorunları ortadan kaldırmaya yönelik afet ve yapı risk analizi temelli sürdürülebilir kullanımı gözeten bir metodoloji önerisi sunmak;
- Temel alınması gereken diğer maksat ise hangi yapı malzemelerinin ve yapım yöntemlerinin afetlere dayanıklı olduğunu saptamak değil; mühim olanın hangi koşullarda, hangi yapı malzemesi ve yapım yöntemleri kullanılırsa kullanılсын doğru tasarım, üretim ve kullanım anlayışının tercih edilebilmesi ve aksiyon alınabilmesini esas kılmaktır. Yapı üretim sektörü geçmişi ve günümüze bakıldığında görülmektedir ki; coğrafya ve diğer fiziksel kondisyonlara da bağlı olmak üzere kullanılan malzeme ve seçilen yapı üretim yöntemleri ne olursa olsun doğru tasarım, üretim ve kullanıma dikkat edildiği takdirde üretilen yapı, insanlara yıllarca güvenli şekilde hizmet etmektedir.
- “2.2 Yapı Üretim Süreçleri” bölümünden itibaren yapılan araştırmalar ve aktarılan bilgilerin temel maksadı; yapı üretim faaliyetlerinin ilk aşamalarından yapının bertarafına kadarki süreçte, ülkemizde ve Dünya’da sıkça görülen doğal ve beşeri afetlerin sağlıksız, kalitesiz ve can güvenliğini garanti edemeyen yapılaşmanın da etkisiyle ortaya çıkardığı maddi ve manevi olumsuzluklarda yapı üretiminin

eksikliklerini sorgulamak ve geliştirmeye yönelik yargılar üreterek yapı üretimi ve imar düzeninde gelişimin ne derecede ve nasıl olabileceğini ortaya çıkarmaktır.

1.2 Çalışmanın Gerekçeleri ve Önemi

Çalışmanın amacı ve kapsamı çerçevesinde doğru kentleşme ve yapılaşmayı amaç edinen bu çalışmaya ilişkin gerekçeler aşağıda sıralıdır:

- Kentsel gelişim ve yapı üretim sürecinde istenmeyen yıkımlar ile karşılaşmış bir kenti yeniden ayaklandırmak; finans, zaman, doğal kaynak, malzeme, iş gücü gibi çeşitli yönlerden kayıplar ortaya çıkaracaktır. Sigorta şirketlerinin sağlayacağı doğru ve eksiksiz üretim analizi, yoğun denetim, aykırı üretime engel olma, tasarım sürecinde yer almaları ve periyodik aralıklarla yapı kontrolü ile coğrafyaya uygun statik, mekanik, mimari tasarım ve uygulama anlayışı sayesinde; “yapı tasarımı ve uygulamasında analiz ve denetimlerin iyi şekilde yapılamamış olması durumu tekrar yaşanmamalıdır” görüşü sayesinde çalışmanın önemi vurgulanmaktadır.
- Ülkemizde gerçekleşen birçok afet sonrası hazırlanan raporlarda; yüksek oranda can ve mal kayıpları ile karşılaşılması, yerleşime uygun olmayan arazilerin yapılaşmaya açılması gibi yanlış kentsel gelişim kararları, yapı üretiminde coğrafi veya diğer fiziksel koşullara uygun olmayan malzeme ve yapım tekniklerinin kullanılması, üretim esnasındaki teknik yanlışlar, hatalı mimari ve statik tasarım kararları, kullanıcıların çıkarları doğrultusunda yapıda gerçekleştirilen mimari ve statik değişiklikler, yapı üretimi ve denetiminde teknik yeterliliğe ulaşamamış kişilerin karar verici şekilde görev alması ile olmaması gereken imalatlara olur verilmesi, meslek odalarının yapı üretimi süreçlerine müdahale edememesi gibi çıkarımlara yer verilmektedir (TMMOB, 2023). Bu çıkarımlar neticesinde halihazırda kullanılan kontrol ve denetim mekanizmalarının yeterli olamadığı bilinci ile olumsuzlukların giderilmesine yönelik bir model önerisinde bulunulur. Sigortacılık faaliyetlerinin yapı üretimi ve kentsel gelişim süreçlerine; ekonomik ve hukuki açıdan tazmin edici olmasının yanında önleyici rolde de dahil edilmesi ile oluşturulan bir model önerisi, ülkemiz ve diğer Dünya ülkeleri yapılaşması için sağlayacağı fayda, çalışmanın önemini gösterir niteliktedir.
- Sigortacılık faaliyetinin, yapılaşma sürecinin tamamında doğrudan yer alması ile;
 - Yapılaşma ve kentleşmeye özgü fiziksel ve teknik analizler (kentsel tasarım, zemin yapısı, beşeri çevrenin getirdiği yapısal riskler, altyapı zenginlikleri ve

zemin altı doğal kaynakların analizi, iklimsel ve çevresel faktörler, doğal ve beşeri afet potansiyeli vb.);

- Analizlere uygun şekilde gerçekleştirilmiş mimari-statik-mekanik-elektrik projeler gözetilerek uygulanması;
- Üretim esnasında yatırımcı-uygulama alt yüklenici firma-kullanıcı arasında herhangi bir suistimali engellemek maksadı ile hak ediş ve diğer finans konularına destek verilmesi ve kontrol edilmesi;
- Üretim sonrası projeye uygunluğundan ve yapı-malzeme-işçilik kalitesinden emin olmak için geçici kabul süreci;
- Geçici kabul ardından kullanıcıya teslim edilen yapının periyodik aralıklarla muayene edilerek yapının sürekli gözetilmesi vb.

aksiyonlar alınarak yatırımcı, üretici ve kullanıcı çerçevesinde yapıların çok daha güvenle üretilip kullanılması ve muhtemel herhangi bir afet ardından can ve mal kaybının minimum seviyede tutulması gibi amaçlar ile çalışmanın önemi vurgulanmaktadır.

1.3 Çalışma Metodu

“Yapısal ve kentsel direnç, sürdürülebilir kent ve yaşam, rasyonel ve akılcı şehircilik” kavramlarına paralel uygulamaların ortak bir zeminde ve şehir planlama etiği çerçevesinde insan odaklı yaklaşımla düşünülmesi doğru bir gelişim için elzemdir.

KARACAOĞLU’nun hazırlamış olduğu “Dünya’da ve Türkiye’de Yapı Denetim Sistemleri ile Sigorta Uygulamaları” çalışması izlenen bu yola uygun bir örnektir. YAYLA’nın “Sigortacılık ve Türkiye’de Sigorta Sektörünün Durumu” çalışması ile kullanıcıların sigortaya olan yaklaşımı, karşılaşılan problemler ve beraberindeki çözümler gibi noktalarda öngörü sahibi olunmuş ve bütün bu çıkarımların yapı üretimi ve kentsel gelişim alanına entegrasyonunda kullanımı söz konusudur.

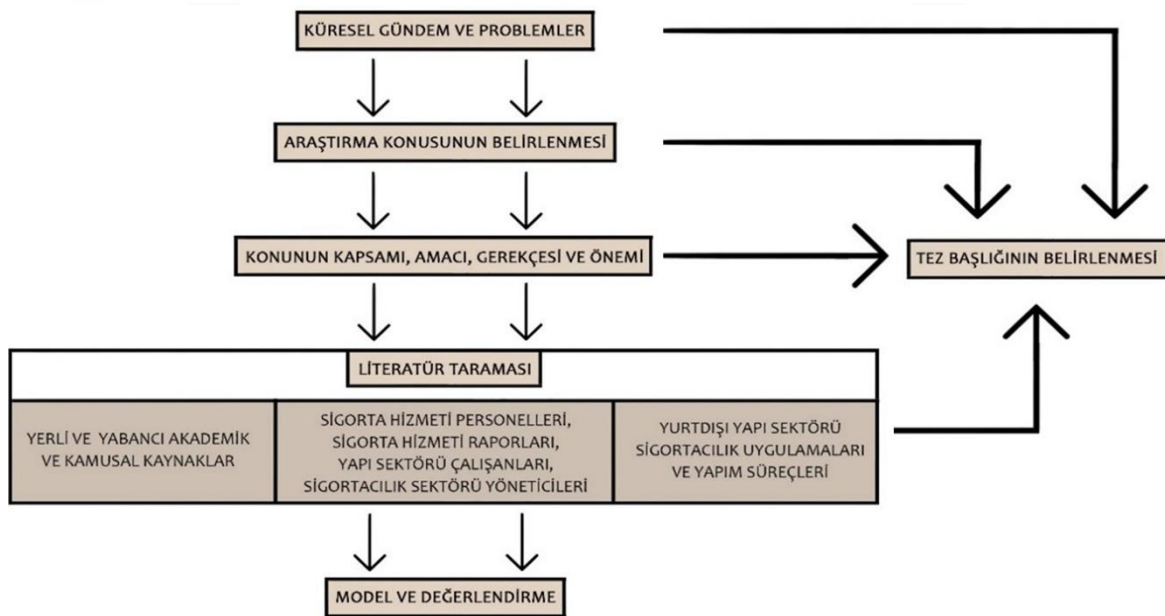
- Öncelikle hem ülkemiz hem de Dünya ülkeleri adına halihazırda gündemini koruyan ve koruyacak olan; aynı zamanda mimarlık/mühendislik ana bilim dalı sınırları içinde değerlendirilebilecek bir araştırma konusu seçilmesi önem arz etmiştir. Bu doğrultuda özellikle ülkemiz için son yıllarda büyük ve hızlı bir gelişim göstermekte olan inşaat sektörü; bu hızlı gelişmeye rağmen gerekli kural, yönetmelik, kanun, uygulama denetimleri gibi konularda eksik veya hatalı yanları da beraberinde

getirmekte ve hemen her yıl gerçekleşen çeşitli büyüklüklerdeki afetler neticesinde can ve mal kayıplarının yaşanmasına neden olmaktadır. Yaşanan can ve mal kaybındaki büyük oranın nedenleri arasında afetlerin büyük yıkıcı etkiye sahip olmasının yanında yapı üretim yöntemlerindeki kusurların da büyük payı olduğu fark edilip tüm bu çıkarımlar neticesinde ilgili konu başlığı üzerine araştırmalarda bulunulur.

- Belirlenen konu çerçevesinde gerek akademik kaynaklar (kamusal ve bireysel kaynaklar, bildiriler, özellikle raporlar, mevzuatlar ve sempozyumlar vb.) gerek ise televizyon programları ve gazete küpürleri gibi kamuya açık şekilde sunulmuş kaynaklar eşliğinde doğrudan yapılan saha araştırmaları ile gelişim gösteren konu ve aktarımlar, bu tez çalışması başlığının son halini almasında majör rol oynamıştır. Özellikle televizyon programları ve gazete küpürleri, sigortacılık hakkında toplumu bilinçlendirmeye yönelik hazırlanmış tanıtım içerikleridir.
- Topluma doğrudan sigorta hizmeti sunan sigorta şirketi personellerinin günümüzde aktif olarak kullandıkları sigortalama yöntemleri, mevcut ekonomideki sigortacılık değerlendirmeleri, kampanyalar, müşteri potansiyelinin artırılmasına yönelik raporlar, yapı üretimi ve kullanımı için geleceğe yönelik planlamalar gibi çeşitli alanlarda sunulan imkanlar da çalışma kapsamında yer alır. En önemlisi ise ortaya konulan “Yapı Üretiminde Sigortacılık Uygulamaları” üzerine yıllarca çalışmakta olan, daha kaliteli bir sigortacılık uygulaması üzerine değerlendirmeler yapma yetisine sahip olan YAŞAR’ın çeşitli yayın organlarınca kamuya sunulan görüşleri de değerlendirmelere dahil edilmiştir. Bu referanslar neticesinde ülkemizdeki halihazırdaki yapı denetim faaliyetleri, yapı üretim faaliyetleri, kullanılan yöntemler, proje uygulama ve onay süreci, denetim faaliyetleri, tüm bu süreçlerdeki aksaklıklar, iyi ve eksik görülen yerler hakkında çıkarımlar bulunur.
- Ek olarak farklı kaynaklar da olmak üzere, özellikle ÖZTÜRK’ün 2019 yılında Yapı Denetim Komisyonu’na yapmış olduğu “Yapı Denetim Sisteminde Uygulama ve Mühendislerin Denetimdeki Sorunları” başlıklı sempozyum sunumunda günümüz uygulamaları neticesinde ortaya çıkan ve giderilmeyi bekleyen meselelerden bahsedilir. Bu meselelerden dolayı yapı üretim süreçlerinde de yeterli kaliteye ulaşamayan sonuçların ortaya çıktığı özellikle vurgulanır.
- Yapı üretimi alanında halihazırda sigortacılık hizmetlerini kullanan bazı Avrupa ve Asya ülkelerinin uygulama prensipleri de referans alınarak farklı kültürlerden ve

coğrafi gerekliliklerden beslenen fakat yerel koşullara adapte olan bir model önerisi çalışma sonunda yer alır.

- Araştırma konusu yalnızca ülkemizi için değil; evrensel çapta bir uygulama yöntemi olduğu için uluslararası uygulama yöntemleri dikkat çekmektedir. Bu konuda gelişmiş seviyede denebilecek bazı Dünya ülkelerinden örnekler verilmiş, yapı üretim süreçleri ve bu süreçlerdeki sigortacılık faaliyetinin yeri ve önemi üzerine metinler de bulunur. Bu çalışma kapsamında sunulan model önerisi için bu ülkeler uygulanabilir olma yönünden iyi birer örnek potansiyeli göstermekte ve ülkemizde bu konunun ne kadar gelişmeye muhtaç olduğu, konunun avantajları ve somut örnekleri ile ifade edilir.



Şekil 1.1. Çalışma metodu şeması

“Afet sonrasında sorun çözme” yaklaşımından “afet öncesi önlemlerin alınması” ilkesinin toplumsal önem ve öncelliğinin bir kez daha hatırlanması gerekmektedir (Ersoy, 2001). Bu doğrultuda diğer sektörlerde faydalı olduğu tespit edilmiş sigortacılık faaliyetinin; karşılaşılan yapı üretimi ve kentsel gelişim kusurları, coğrafi analiz eksiklikleri, bilerek veya bilmeyerek yapılan kusurlar sonucu ortaya çıkan yoğun can ve mal kaybı sonucunun bahsedilen süreçlere de entegrasyonu ile çok daha aza indirilebileceği çıkarımlarında bulunulur (Karacaoğlu, 2005).

Çalışma metodunun geniş kümeden dar kümeye gidilerek aksiyon alınması ile yapılan birikimler; neticede kapsamlı bir modeli ortaya çıkartır.

1.4 Literatür Taraması

Son yıllarda özellikle ülkemizde ve küresel çapta gerçekleşen afetler neticesinde yaşanan can ve mal kayıpları, yapı üretimi alanının yeniden sorgulanmasına ve bu kayıpların önlenmesine yönelik alınabilecek tedbirlerin gündeme gelmesine ortam sağlar. Bu çalışma; öncelikle sigortacılık tarihi ve gelişimini ortaya koyar, ardından yapı sektörüne entegrasyonu hakkında değerlendirmeleri, sonuçları ve model önerisini hiyerarşik sıra ile aktarır.

Dünya'nın her yerindeki ülkeler bütününde referans olarak kullanılan ve her sene 4 defa olmak üzere çıkarılan *Swiss Re Institute* dergisi; sigortacılık faaliyetinin günümüz küresel ölçekte getirileri, tercih edilme oranı, sektörler göre tercih edilme oranı farkı, gelişim hızı, hizmet alan kişilere sağladıkları, sigortacılık faaliyetinin ülke ve halk ekonomisine olan faydaları, geliştirilmek için uygulanan yöntemler, yeterince gelişim göstermiş ve gelişim göstermekte olan ülkelerde kullanılan yöntemlerin neler olduğu gibi çeşitli soruların cevaplarını grafikler, tablolar ve yıllara göre karşılaştırmalar ile etkili bir şekilde aktarımda bulunur.

ERSU'nun "*Sigorta ve Poliçe Tarihine Etimolojik Yolculuk*" ve KAHYA'nın "*Osmanlı Devleti'nde Sigortacılık*" kaynaklarında sigortacılık faaliyetinin, aktif olarak kullanılmaya başlandığı ilk zamanlardan bu yana Dünya geneli ve ülkemizdeki gelişimi değerlendirilip, kullanım yöntemleri aktarılması ile diğer çalışmalarla benzerlik gösterir.

BİÇER'in "*Türkiye'de Yapı Üretiminde Yer Alan Organizasyonların Fiziki Durumu ve Yapı Sektöründe Karşılaştıkları Sorunlar*" çalışması ile günümüz koşullarında gerçekleşen yapı üretim faaliyetlerinin yöntemi, uygulama yöntemleri, kullanılan yasalar ve çeşitli mevzuatlar, yapı proje ve ruhsat onay süreci, tasarım ve uygulama aşamalarında yer alan adımlar, yapı sahibi-müteahhit-yatırımcı ilişkilerinin günümüz koşullarında gerçekleşme şekilleri, günümüze kadar üretilmiş olan bazı yapılarda kullanılan uygulama yöntemleri ve karşılaşılan olumlu/olumsuz durumların analizleri yapılır.

Tüm bunlara ek olarak *T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yayınları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Yapı İşleri Genel Müdürlüğü, Zemin ve Temel Etüt Raporları Format ve Uygulama Esasları"* gibi ulusal kamu yayınlarında ise yapı üretimi ve kentsel gelişim faaliyetlerinin hukuki dayanakları ve kanun karşısında kapsadıkları yer hakkında bilgiler yer alır.

Yapı üretiminde sigortacılık faaliyetleri üzerine KÖSEOĞLU'nun “*Yapı Üretiminde İşgücü, Üretkenlik ve Kalite İlişkisi*” ve TAŞ'ın “*Türkiye’de Yapı Üretimine Yeniden Yapılanması İçin Model Önerisi*” çalışmalarında, yapı üretim faaliyetlerinde yakalanması istenen belli bir kalitenin gereklilikleri, bu maksat ile kontrol ve denetim mekanizmalarında olması gerekenler, bu faaliyette yer alan teknik ya da uygulamacı her personelin sorumlulukları, yeni bir yapı üretim modeline neden gerek duyulduğu, nasıl olması gerektiği, halihazırdaki eksiklikler ve hangi sorulara cevap aranması gerektiği gibi yaklaşımlarla duruma farklı bir açıdan yaklaşılır.

Yapılan yazılı kaynak araştırmalarına ek olarak genel sigortacılık, yapı üretimi, yapı alanında idari ve hukuki işler, yapı üretiminde sigortacılık gibi faaliyetler üzerine yıllarca deneyim edinmiş olan uzman kişilerin çıkarımlarına başvurulmuştur. ŞİRİN, yapı sigortaları üzerine arz-talep dengesi ve yapı üretiminde kullanılan sigortalara; TİRYAKİ, yapı üretimi hakkında karşılaşılan olumlu ve olumsuz durumlara; AYDIN, yapı üretimi faaliyetlerinde aktif olarak kullanılan belediye ve yapı denetimi proje onayı ve ruhsat alımı gibi idari süreçlerde karşılaşılan usule uygun veya uygunsuz durumlara; son ve en önemli olarak YAŞAR ise, yapı üretiminde olması gereken sigortacılık faaliyetlerine özellikle dikkat çekerler.

Türkiye Sigorta Birliği'nin “*Kahramanmaraş Depremi ve Deprem Çıkarımları*” ve *Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı*'nin hazırlamış olduğu “*Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu*”ndan ise afetler sonrası zarar gören yapıların durumları hakkında sayısal verilerden faydalanarak yıkımın teknik analizini ortaya koyar.

Görüldüğü üzere geniş kapsamlı literatüre sahip sigortacılık sektörü ve bu sektörün de yapı üretiminde fiili olarak kullanımını için yapılan taramalar, çalışma kapsamındaki konunun farklı yönlerden incelenip geniş kapsamlı bir modele evrilmesinde mühim rol oynar.

1.5 Tezin Yapısı

Bu tez çalışması, konu başlığı gereği sigortacılık ve yapı üretimi faaliyetlerinin birbiri ile olan ilişkilerini yeniden tanımlayan bir yapıdadır. Bu doğrultuda çalışma *1. Giriş, 2. Yapı Üretimi ve Sigorta Kavramı, 3. Yapı Sigortalarının Kuruluş ve İşletmesi, 4. Bütüncül Yapı Sigortası Önerisi, 5. Model ve Değerlendirme* ile son olarak *6. Sonuçlar ve Öneriler*

bölümlerinden oluşmaktadır. Her bir bölüm ise kendi içinde daha da anlamlandırılabilme maksadı ile alt başlıklara ayrılmıştır. Özellikle ilk 4 bölüm genel anlamda literatür araştırmalarına ve bu doğrultudaki çıkarımlara yer vermekte; 5. *Model ve Değerlendirme* bölümünde ise bir senaryo kurgulanarak ilgili önerinin adım adım işleyişi aktarılmıştır. 6. *Sonuçlar ve Öneriler* bölümünde ise gerek ilk 4 bölümdeki literatür araştırmaları gerekse 5. *Model ve Değerlendirme* bölümündeki kurgu birlikteliğinde elde edilen çıkarımlar ve diğer önerilere dikkat çekilmiştir.

İlgili başlıklar genel olarak sözel olmak üzere yer yer sayısal bilgilerden ve grafiklerden de faydalanarak açıklanmaya çalışılmıştır. İlgili sayısal veriler ve grafikler tamamen kaynak araştırmaları neticesinde ortaya çıkmış olup bazıları yıllar içinde değişiklik gösterebilir.

Sigortacılık sektörünün geçmişten günümüze gelişimi, eski zamanlardan beri kullanım sebepleri, küresel çapta günümüz kullanım oranları hakkında yerel ve yabancı analizler ve sonuçlar, sigortacılığın sürdürülebilirliği gibi farklı açılardan bakılarak asıl konu olan yapı sektöründe sigortacılık kullanımı için geçiş hazırlığı niteliğindedir. Bu hazırlık için sigortacılık sektörüne ait teknik karamlar ve sigorta türleri de görev alır.

Ayrıca ülkemiz ve diğer Dünya ülkeleri için halihazırda kullanılmakta olan yapı üretim yöntemleri, bu süreçlerdeki sigortacılık faaliyetleri, yapı sigortalarının gelişim süreci kullanılan sigorta çeşitlerinin yetersiz oluşu hakkında tezin yapısı gereği bilgiler yer alır.

2. YAPI ÜRETİMİ VE SİGORTA KAVRAMI

Sigorta, Türk Dil Kurumu (TDK)'ya göre şu şekilde tanımlanmaktadır: *“Bir şeyin veya bir kimsenin herhangi bir yönden ileride karşılaşılabileceği zararı gidermek için önceden ödenen prim karşılığında bu işle uğraşan kuruluşla yapılan iki taraflı bağlantı”* (Türk Dil Kurumu, 2023).

Günümüzde aktif olarak sigortacılık faaliyetlerini yürüten Türkiye Finans'ın yapmış olduğu tanımlama ise şu şekildedir: *“Sigorta; bir kişinin ya da sigorta kapsamına giren bir olgunun ileride karşılaşılabileceği zararı gidermek için sigorta şirketi ile yaptığı, riskin gerçekleşmesi durumunda ödediği primler karşılığında kayıplarını teminat altına aldığı iki taraflı yasal bir sözleşmedir”* (Türkiye Finans, 2023).

2.1 Afetler ve Sigorta İlişkisi

İş sağlığı ve güvenliği alanında, işler risk seviyelerine göre sınıflandırılmaktadır. Buna istinaden bütün canlı ve cansız varlıkların, yaşayış ve kullanım ömürleri boyunca çeşitli risklere maruz kalması da kaçınılmaz bir niteliktedir (Resmi Gazete, 2012). Risklerin gerçekleşmesi durumunda acil durumlar ve ekonomik zorluklar yaşanabilir. Karşılaşılan ağır hasarlar ile yaşanması muhtemel ekonomik zorluklar ile insan hayatının sürdürülmesi bile güç bir hal alabilir. Bu doğrultuda insanlar geçmişten günümüze kadar can ve mallarını sigorta altına alarak, gerçekleşmesi muhtemel tehlikelerin aktif hale gelerek karşılanması zor zararların hafifletilmesi ya da ortadan kaldırılmasına yönelik çeşitli tedbirler almışlardır.

Günümüzde doğal afetlerin sıklığı ve şiddeti artış göstermektedir. Aktif bir deprem ve diğer doğal afetler bölgesinde yer alan, sık sık afet gerçeği ile karşı karşıya olan ülkemizde afetlerin her an kapımızda olduğunun farkında olarak harekete geçmek ve risk gerçekleşmeden önce sigorta yaptırmak zorunlu bir hale gelmiş durumdadır. Günümüzde doğal afetlerin sıklığının ve şiddetinin giderek artıyor olması, Dünya'nın dört bir yanında yaşanan depremler, seller, fırtınalar ve yangınlar, insanların hem yaşamlarını hem varlıklarını hem de ülkeler ekonomisini ciddi şekilde tehdit etmektedir. Bu risklere karşı etkili bir önlem olarak sigortacılık faaliyetleri öne çıkmaktadır. Özellikle karşılaşılan çeşitli afetler sonrası ortaya çıkan can ve mal kayıpları bunu destekler niteliktedir (Kural, 2024).

Küresel reasürans şirketi Swiss Re'nin 2023'te meydana gelen felaketleri incelediği raporlara göre, 2023 yılında meydana gelen doğal afetler 280 milyar dolarlık bir ekonomik kayba yol açmış bulunmakta ve bu zararın 108 milyar doları sigorta tarafından karşılanmış

olmaktadır. Buna ek olarak son 10 yılın ortalamasında ise 89 milyar dolar üzerinde olan sigortalı hasar karşılanmasının olduğu görülür (Swiss Re, 2023). Önceki yıllara göre bu oran artış göstererek sigorta bilincinin yaygınlaştığını gösterse de yapı sigortalılığı oranında henüz yeterli seviyeye ulaşamadığını da aktarır niteliktedir.

Bütün bunlara örnek olarak yine aynı raporda yer alan verilere göre 2023 yılında Türkiye ve Suriye’de meydana gelen depremler büyük hasara yol açmıştır. Yaklaşık 58 bin kişinin hayatını kaybettiği ve binlerce yapının yıkıldığı, bölgedeki yapı sigortalılığı oranının oldukça düşük olduğu ve bu sebep ile sigortalı kaybın 6.2 milyar dolar olması ve meydana gelen hasarın %90’ının ise sigortasız olduğu açıkça ifade edilmiştir (Swiss Re, 2023).

Son yıllarda doğal ve insan kaynaklı afetlerin sıklığı ve büyüklüğü artış göstermiştir. Yaşanan iklim değişikliği, siyasi hareketlilik, savaş politikaları, küresel ısınma gibi durumlar bu riski daha da artırıcı niteliktedir (Kural, 2024). Swiss Re Grubu Baş Ekonomisti HAEGELİ’nin çeşitli raporlara istinaden yapmış olduğu açıklamalar da bu konudaki gerçekliği artırmaktadır. Ayrıca Swiss Re Küresel Çözümler CEO’su OJEİSEKHOBAN “İklim değişikliği sonucu hava koşulları kaynaklı oluşan tehlikelerin yoğunlaşması ile risk değerlendirmesinin ve sigorta primlerinin hızla gelişen risk ortamına ayak uydurması gerekiyor. İleriye baktığımızda sigortalılık kaybı riskinin azaltılması gerekmektedir. 2023, kaydedilen en sıcak yıldır ve 2024’ün başlangıcı da aynı şekilde. Yapı sigortasını sürdürülebilir ve uygun fiyatlı tutmak, yalnızca iklim risklerini azaltmak için değil, aynı zamanda daha yoğun hava koşullarının yaşandığı bir Dünya’ya uyum sağlamak için tüm sektörlerin daha geniş anlamda çabalamasını gerektirmektedir.” ifadelerini kullanması ile özellikle yapı alanında afetler ve sigortacılık faaliyetleri arasındaki ilişkinin önemini vurgular niteliktedir.

Doğal ve beşeri afetlerde yaşanan artış ile Türkiye’nin en yoğun nüfuslu ve ekonomik olarak en gelişmiş bölgelerinden olan Marmara Bölgesi’nde çeşitli sebeplerden dolayı bir depremin gerçekleşmesi muhtemeldir. Bu deprem neticesinde doğabilecek can ve mal kayıplarının azaltılabilmesi maksadı ile yapı sigortacılığının yeni yöntemler ile hızla teşvik edilmesi önem arz etmektedir. Bu durum, sigortalılık oranları ve tazminat miktarları ile değerlendirilebilir. Gerçekleşmesi muhtemel İstanbul depremi ardından yaşanabilecek can ve mal kayıpları ile ortaya çıkacak ağır oranda maddi ve manevi zararın karşılanabilmesi ve böylece toplumun refah seviyesinin belli bir standardın altına düşmemesi için sigortalı olma bilinci topluma bir an önce kazandırılmalıdır. Halihazırda yapı üretimlerinin gerçekleşip

bittiği bölgelerde alınabilecek aksiyon bu şekildeyken özellikle yeni yerleşim yerlerinde ise yalnızca tazmin eden değil, önleyen sigortacılık faaliyetlerinin de bir an önce devreye girmelidir.

2.2 Yapı Üretim Süreçleri

İnsanlık var olduğundan bu yana, barınma ihtiyacı gerek mağaralarda kalarak gerekse günümüzde olduğu gibi beşeri yapılar üreterek gidermiştir. En temel ihtiyaçlardan biri olan barınma ihtiyacının karşılanabilmesi maksadı ile tekil yapılar üretilmiş; bu tekil yapılar bir araya gelerek küçük veya büyük kentleri oluşturmuştur. Yapı ise; Dünya genelinde önemli bir faaliyet olarak sanayileşme, malzeme üretimi, sosyokültürel bilgi birikimi, mimarlık, mühendislik, ekonomi gibi birçok girdi neticesinde üretilen beşeri ürünlere denir. Ülkeler için ekonomik bir gösterge olmanın yanında ait olduğu coğrafyanın kültürü, adeti, ekonomisi, iklimi, insana ve yaşama verdiği kıymeti, doğayı tarif eder (Güzel, 2006). Bütün bu birikim neticesinde nüfusun barınma ihtiyacını karşılayan yapı sektörünü ve bu üretim sınıfına bağlı olarak çeşitli diğer sektörleri oluşturmuştur. Bunlardan en önemlilerinden ve bu çalışma çerçevesinde incelenecek olanlar ise yapı üretim, yapı malzemesi, yapı denetim ve yapı sigortacılığı gibi çeşitli sektörlerdir.

Yapı üretim faaliyetleri, özellikle ülkemiz gibi gelişmekte olan diğer ülkeler ve gelişmiş ülkeler için sağlamış olduğu iş imkanı, malzeme ve nakit para sirkülasyonu gibi çeşitli faydaları olan geniş kapsamlı yoğun iş gücü gerektiren organizasyonlardır. Bu kadar geniş çaplı ve birçok tedarik süreçlerini içinde barındıran bu organizasyon birçok sosyo-ekonomik sorunları da beraberinde getirir. Birçok alanda karşılaşılması muhtemel bu sorunlar ile karşılaşılma olasılığını azaltmak maksadıyla ülkeden ülkeye değişiklik gösteren belli kurallar, hukuki dayanaklar, yönetmelikler, çeşitli zorunluluklar ve zorunlu olmayan hizmetler yer almaktadır (Çağnan ve Özer, 2014).

Yapı üretim sektörünün çevresel etki verilerine bakıldığında; Avrupa'da gerçekleşen enerji tüketiminin %40'ından, karbon emisyonunun %36'sından, Dünya sermaye oluşumunun ise %58'sinden yapı üretimi ve yapı ürünleri yer almaktadır (Erten, 2022). Bunlara ek olarak tüm Dünya katı çöpün %13-30'u yapı sektöründe oluşturulmakta; doğal kaynakların %17-50'si yapı sektörü ve malzemelerince kullanılmakta; doğal taşın %40'ı işlenmekte, dere kumu ve ağaçların %25'i dönüştürülmek üzere yerlerinden edilmekte ve kullanılabilir suyun yaklaşık %16'sı bu sektör tarafından kullanılmaktadır (Biçer, 2006). Yalnızca bu verilere bakılarak bile doğal ve yapay kaynakların bu denli yüksek oranda

kullanımını dengede tutabilmek, aşırıdan kaçınabilmek ve kaynakların gelecek nesillere de aktarılabilmesi maksadı ile yapı üretim süreçlerinde belli kurallar, hukuki dayanaklar, yönetmelikler ve çeşitli zorunlulukların olması gerektiği aşikardır.

Yapı sektörü, son zamanlarda ülke yönetimi ve hükümetin de etkisi ile ülke kalkınmasında öncü rol oynamakta olup 2021 yılında Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'nın %5.7'si olmak üzere toplam 30 milyar 135 milyon Türk Lirası olmuştur (Bayrak ve Telatar, 2021 ve TÜİK, 2021). 2 milyon çalışana istihdam eden Türkiye inşaat malzemesi sanayisinin toplam istihdam içindeki payı %6,4; inşaat harcamalarının toplam sabit sermaye yatırımları içinden aldığı pay 2021 yılında %43,4 olmuştur (Türkrating, 2022). 2021 yılında ülkemiz geneli çalışan personelin %8.8'i de yapı üretim sektöründe çalışmış olup büyük oranda geçim kaynağı olduğunun göstergesidir (İŞKUR, 2021). Bu ve bunun gibi verilere istinaden ülkemizde yapı sektörünün ülke ekonomisinde önemli bir yere sahip olduğu görülür. Ülkemiz sosyo-ekonomik kalkınması amacıyla yapılan bu yatırımlar inşaat hareketliliğini doğurmakta; daha nitelikli ve kaliteli yapı üretimi için de fiziksel ve bilimsel planlamalar doğrultusunda daha örgütlü ve tasarlanmış bir çabayı da beraberinde gerektirmektedir. Bu doğrultuda fiziksel ve psikolojik yönden yaşanabilir, sağlıklı, afetlere karşı güvenli, modern kentler ortaya çıkarılması maksadı ile yapı üretim süreçlerinde belli kurallar, hukuki dayanaklar, yönetmelikler ve çeşitli zorunlulukların olması gerektiği aşikardır.

Yukarıda yer alan işgücü, zaman, hammadde, ekonomik kaynaklar, doğal kaynaklar, toprak alanı gibi harcanan girdilerin en iyi şekilde harcanması, doğal ve beşeri afetler ile yaşanması muhtemel herhangi bir can ve mal kaybının önüne geçilmesi, Dünya'mız için sınırlı olan kaynakların en efektif şekilde değerlendirilmesi gibi kaygılar neticesinde ülkemiz ve Dünya ülkeleri genelinde yapı üretimi ve kullanımına yönelik çeşitli yazılı direktiflerde bulunmakta, katı ve katı olmayan esnek kurallar ile bu direktiflere uyulmaya çalışılmaktadır. Bu zorunlu veya isteğe bağlı olarak sunulan hizmetlerden bazıları da yapı sektörünü kapsamaktadır. Genel anlamda yapı sektöründe yapı üretim süreçleri ve zorunlu sigortacılık faaliyetleri yer almaktadır. Her yapı üretim faaliyeti sonucu farklı bir ürün ortaya çıkarılması, mevsim şartlarına göre üretim hızının değişmesi, coğrafya ve iklim şartlarına göre farklılaşmak zorunda olan ürünlerin üretilmesi, birden çok uzmanlık alanı gerektirmesi, iş kapsamı ve büyüklükçe çeşitliliklere sahip olması ile sürekli olarak sözleşmelere göre hareket edilmesi gerekliliği, iş sağlığı ve güvenliği gerekliliklerini karşılaması, kullanım amacı ve kullanıcı farklılığına göre hitap etmesi gerekliliği, farklı ekonomik sınıflara hitap ediyor olması gerekliliği ve en önemlisi de uzun yıllarca devam etmesinden dolayı her

adımının kontrol edilemeyişi gibi nedenlerle çeşitli şartlara ve karşılması beklenen standartlara tabii tutulmuştur (Çağnan ve Özer, 2014).

Yapı üretim faaliyetleri; diğer sektörlerce üretilen yapı ürünlerinin kullanıldığı ve yapının aynı zamanda diğer sektörlerce uzun yıllar kullanıldığı geniş kapsamlı ve uzun ömürlü bir alandır. Bu nedenle diğer sektörlerde yaşanan ekonomik ve üretimsel dalgalanmalardan etkilenmekte ve ardından da doğrudan ekonomiyi etkilemektedir. Bu sebeple sahip olduğu önem neticesinde halihazırda hemen her alanda gelişim göstermekte olan ülkemiz; ekonomiye, istihdama, üretime ve diğer çeşitli alanlarda sağladığı gelişimler ile yapı üretimi ve inşaat alanı sayesinde gelişimine hız katmış ve ekonomi temelini büyük bir bölümünü bu üretim faaliyetleri oluşturmuştur. Bu doğrultuda ülke genelinde de yayılım göstermiş olan bu alan, birtakım üretim süreçlerini de beraberinde getirmiş ve bu süreçlerin de bazı standartlarca karşılanması zorunlu kılınmıştır (Köleoğlu, 1996).

İlgili konu başlığı ile alakalı olarak ülkemiz geçmiş yıllarına değinilecek olursa; Kurtuluş Savaşı'nın zaferle sona ermesi ve ardından Cumhuriyet'in ilanı ile 1940'lı yıllara kadar devlet borcu ödenmiş olup; bunun ardından siyasi, ekonomik, sosyal alanlarda yaşanan gelişimler neticesinde yaşanan köyden kente göçler ile kentsel planlama kararları alınmış, yeni bir yapım sektörünü doğurmuştur. Özellikle 1950 yılından itibaren tarımda makineleşme, sanayi gelişimi, yeni iş imkanlarının ortaya çıkması ile köyden kente göç hızlanmış; göç alan kentlerdeki konut ihtiyacının karşılanamaması ile kullanıcıların kendi çözümleri olan gecekondular tarzı evler çoğalmış ve kentlere göç eden kalabalık nüfusu barındırma imkanı ile apartmanlaşma hareketi baş göstermiştir (Şen vd., 2014). Birkaç yıl boyunca çeşitli sebepler ile göz yumulan bu faaliyetler, 1960'lı yıllar itibari ile mimarlık ve inşaat mühendisliği alanında eğitim veren kurumların sayısındaki artış ve o dönem hükümetinin de bu alana ağırlık vermesi ile 1969 yılında İmar ve İskan Bakanlığı'na bağlı "Arsa Ofisi" kurulmuş, 1972 yılında İmar Kanunu'nda radikal değişiklikler yapılmıştır. 1980'deki müdahale ile değişen ekonomik politikaların getirdiği ithalat anlayışı, Dünya pazarı ile iletişim kurulmasını sağlamış ve modern, yeni yapı malzemelerinin tedarik imkanı doğmuş, Toplu Konut Yasası çıkarılmış, Toplu Konut İdaresi kurulmuş, yapım yöntemlerinde değişikliklere yol açılmış, üretim hızı ve kapasitesi değişmiştir (Taş, 2003). Bütün bu faaliyetler; ülkemiz geçmiş yıllarında yapım sektörünün en hızlı geliştiği dönemlerde dahi yapı üretim süreçlerinin düzenlenmeye açık olduğunu ve bu doğrultuda hızlı ve çeşitli kararlar alındığının göstergesidir.

Cumhuriyet Dönemi'nin başlangıcında belli bir bölüme kadar yaşanan, plan ve mühendislik dışında gerçekleşen çarpık kentleşme; 1999 yılında Marmara Bölgesi'nde yaşanan depremler ile kendini hatırlatmıştır. Ülkemizin %92'lik kısmının deprem bölgesinde yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda ise gerekli önlemlerin geç de olsa alınması gerektiğine karar verilmiştir (Gökçe, 2013). Bu doğrultuda yapı üretimi için yer seçimi ve yapı üretiminde denetim anlayışının hakkıyla yerine getirilmesi gerekliliği hatırlanmıştır. Ancak o dönemlerde ve günümüzde yaşanan depremlerin birçok can ve mal kaybına neden olması, yapı üretim süreçlerindeki yasaların ve gerekliliklerin yetkin şekilde uygulanamadığını göstermektedir.

2000'li yılların başlangıcı ile ülkemiz yapı üretim faaliyetlerinin yurt dışı yapı üretim organizasyonlarında söz sahibi olmaya başlaması ve bu söz sahipliği durumunun geliştirilmesi istemi ile ilerleyen kısımlarda da dikkat çekilmiş olan standartların uluslararasıda da geçerli olmasına gerek görülmüş, bu da yapı üretim faaliyetlerinde, yapı denetiminde, yapı sigortacılığında, genel olarak yapı üretim süreçlerinde gelişimi ister istemez beraberinde getirmiştir (Biçer, 2006).

1999 Marmara Depremi ile hemen her alanda ortaya çıkan olumsuzluklar neticesinde afet yönetimi ve afet öncesi önlemler hakkında radikal dönüşümler yaşanmıştır. 27 Ağustos 1999 tarihinde "Yapı Denetimi Hakkında 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararname" ile yapı üretiminde denetleme kuralı ortaya çıkmıştır. Bunun ardından 2001 yılında yürürlüğe giren ve günümüzde de geçerliliğini koruyan değişikliklerden biri de 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"un yürürlüğe girmesidir. Böylece mühendislik-mimarlık ve teknik müşavirlik hizmetleri ile yapılaşma ve kentleşmenin denetlenmiş daha güvenli ve daha yetkin şekilde ortaya çıkarılması hedeflenmiştir (Yıldız, 2019).

Bunlara ek olarak fiili olarak yapı üretim sürecinden hemen önce gerçekleştirilen yapı üretim süreçlerine planlama aşamaları da dahil edilebilir. Ülke geneli kent planlamasının tek bir merkezden yürütülmesi zor ve ileri ölçekte olacağı için her ilde bulunan valilik çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlükleri tarafından gerçekleştirilmektedir. İlgili planlamalar ise alanında uzman inşaat mühendisleri, harita mühendisleri, mimarlar, şehir plancıları, tasarımcılar, jeoloji mühendisleri ve peyzaj mimari gibi ilgili alandan kişiler çalışmaktadır. Bu kişiler ise İmar İşleri Şube Müdürlüğü, Afet İşleri Şube Müdürlüğü, Kontrollük ve Uygulama İşleri Şube Müdürlüğü, Proje Şube Müdürlüğü, İhale ve Hak Ediş Şube Müdürlüğü, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü gibi çeşitli birimlere bağlı olarak; bu birimler ise birbirleri ile etkileşim halinde çalışmaktadırlar. Bu

doğrultuda aynı maksat için birbiriyle çalışan kişiler, şubeler ve müdürlükler sayesinde kapsamlı bir planlama ortaya koyulurken bir önceki plan için elde edilen bulgular devam ettirilerek birbirine aykırı olmaması ve planların birbirini takip etmesi amaçlanmaktadır (CSB, İbank ve MİLE, 2024). Bu şekilde yapılan kümülatif planlamalarda yerel planlamalar, alt bölge planlamaları, bölgesel planlamalar ve ülke planlaması olarak özelden genele bir planlama anlayışı olduğu görülebilmektedir. Bu doğrultuda ilgili planlamalarda ise aşağıda yer alan kavramlara dikkat edilmektedir:

- Planlama alanının konumuyla ilgili bilgiler,
- Yönetim yapısı, idari bölümü, sınırlar,
- Fiziksel yapı ve mevcut arazi kullanımı,
- Çevresel değerler ve koruma alanları,
- Afet verileri, afete maruz kalan yerleşmeler ve özellikleri,
- Planlama alanı ile ilgili demografik, sosyal, ekonomik, kültürel, tarihi vb. bilgiler,
- Ulaşım ve enerji dahil teknik altyapı,
- Sektörel yapı,
- Askeri alanlar,
- Mülkiyet yapısı,
- Yerleşmelerle ilgili yere özellikler,
- Planlama alanının özelliği ile ilgili diğer konular... (Üstündağ ve Şengün, 2011).

Üretilen yapıların daha güvenli ve yetkin olabilmesi amacıyla; yapı üretim süreçlerinde bu zamana kadar yaşanmış ve yaşanmaya devam etmekte olan değişimler aracılığıyla geçmişten bu yana yurtdışı yapı üretimi aktivitesi de doğru orantılı olarak artış göstermiştir. Ülke içinde alınan kararlar neticesinde yapı denetim ve deprem sigortası gelişmelerine ek olarak uluslararası standartlarda ve Avrupa Birliği mevzuatına uyum sağlanarak yapı üretim süreçlerinin yaşanması ile dış ekonomide gittikçe gelişim gösterilmiştir (TMB, 2022).

Yapı sektörü, ülkemiz ekonomik gelişimde önemli bir yer edinmesine karşın tam anlamıyla eksiklerinin tamamlandığı, kusurlarının yok edildiği, istismarların ve kötü niyetlerle hareket edilmesinin önlenmediği söylenemediği gibi bu alanda sektörel gelişimin de bir anda hızlıca olması beklenemez. Bu doğrultuda 1963 yılından beri 5 yılda 1 olmak üzere yenilenen kalkınma planları oluşturulmaktadır (T.C. SBB, 2019). Bu kalkınma planları ile;

- Arz ve talebe dayalı, insan ve çevre odaklı, teknolojinin olanakları ile araştırma-geliştirme eşliğinde tasarım ve katma değeri yüksek yapı üretim süreçlerinin oluşturulması hedefler arasında bulunmaktadır.
- Yapı üretim süreçlerinde kullanılmakta olan mevzuat çalışmaları ve yerel tecrübeler de göz önünde tutularak akılcı ve bilimsel temellere dayalı olması amaçlanmaktadır.
- İlgili süreçlerde denetim sisteminin teknolojiden uzak olmasının aksine teknolojik imkanları da kullanarak bilimsel ve sayısal temellere dayandırılması amaçlanmaktadır.

Yurt içi yapı üretim süreçlerinde gerekli standartların yakalanması, kalite, güvenlik, ekonomi, rantı dayalı olmayan kentsel gelişim, iyi niyetli üretim faaliyetleri gibi olması gereken olumlu hallerin elde edilmesine yönelik çalışmalar ve pozitif sonuçlar; ülkemiz öncülüğünde yurt dışı yapı üretim hizmetlerinde de gelişim sağlanmaktadır. Bu doğrultuda ilgili yurt içi yapı üretim süreçlerinde gerekli gelişimler desteklenmelidir (T.C. SBB, 2019).

Yapı üretim faaliyetleri; ilgili yapı büyük ölçekli olsun ya da olmasın fark etmeksizin birtakım belirlenmiş zincirleme süreçlerden geçmektedir. Bu süreçler girişimcinin yapı üretmeye niyetlenişinden yapı kullanıcıya teslimine ve hatta tesliminden sonraki revize/tadilat işlerinde de devam etmektedir. İlgili yapı üretim süreçlerinde nitelikli ve niteliksiz her türlü iş gücü ve materyal kullanılmakta olduğu için bu faaliyet birçok girdinin sistematik bir şekilde bir araya gelmesi ile oluşturulmaktadır. Bu faaliyeti planlayan (mühendis, mimar, peyzaj mimarı, jeoloji mühendisi, tekniker gibi teknik elemanlar), yürüten (uygulama esnasında uğraş veren fen adamları), girişimde bulunan (girişimci), karar veren ve gerçekleştiren (yapı işçileri, usta ve usta başları, formenler, kalfalar vb.) birçok özne yer almaktadır (Aydın, 2023). Yapı üretim faaliyeti; birçok süreci, etkeni ve katılımcıyı bir araya getiren ve bu bir aradalığın uygun şekilde yönetilmesi sonucu ortaya çıkan bir faaliyet olduğu için yönetmelik ve kurallara uyulmasına ek olarak; kişilerin bir arada ve koordineli şekilde, kaliteli ve suistimale mahal vermeyen bir işçilik ve karar verme yetkisi ile gerçekleştirilmesi gerekir. Bu düzen ve ilişkilerdeki kargaşa ve düzensizlik, uygulamayı her yönden olumsuz etkileme riskine sahiptir. Özellikle üretim sürecinde yaşanması muhtemel herhangi bir düzensizlik, eksiklik ve hata; suistimali ve güvensiz yapılaşmayı/kentleşmeyi beraberinde getirme riski taşımaktadır.

Konu başlığı gereği yapı üretim süreçlerinde doğrudan yer alan şahıslar/topluluklar ve süreçler aşağıda aktarılmıştır:

Girişimci: Belli bir sermaye birikimi aranmaksızın yapı üretmeye veya başka herhangi bir konuda üretken olmaya karar vermiş olan, ilgili alanda birtakım araç ve gereçleri temin etmeye uğraş veren, önceki değerlerinden daha öte bir değer elde etmeye çalışan cesaretli kimse veya kimselerdir (Gözüm, 2019). Girişim faaliyetleri, ülkenin ekonomik durumu ve potansiyeline bağlı olarak dönemsel olarak değişkenlik gösterebilir. Girişimcilik yalnızca tek kişiden oluşmak zorunda olmayıp birkaç kişinin veya grubun ortaklaşa hareketi ile yapı üretiminde de bulunulabilir. Bu tür faaliyetler kooperatif sistemi olarak adlandırılmakta ve özellikle yaşanan ekonomik sorunlar nedeniyle sıkça karşılaşılabilmektedir. Kooperatif sistemi ile yapı üretiminde girişimciler aynı zamanda kullanıcı da olma potansiyelindedir. Günümüzde ise “yap-sat” uygulaması daha fazla sayıda olup bu sistemde girişimciler genellikle kullanıcı sınıfında olmamaktadır. Farklı kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verebilmek amacıyla çeşitli olanaklar sağlanmakta ve kullanıcıya sunulmaktadır (Engin ve Özbil, 2022).

Tasarım Öncesi Süreç: Yapı üretim niyetinde ve talebinde bulunacak olan girişimcinin, tasarım öncesi bazı aşamalarda düşünmesi ve planlama yapması gerekmektedir. Ruhsatlı bir yapı üretimi için girişimcilik faaliyetinde bulunacak olan kişi veya kişilerin öncelikli olarak yapı denetim kuruluşuna başvurmaları gerekmektedir. İlgili belgeler yapı denetime sunulduktan ve kuruluşun da onayından geçtikten sonra zorunlu tutulan bazı sigortaların yapılması ve ardından belediyenin onayına sunulması gerekir. Kamu kuruluşlarınca hazırlanmış olan imar planlarına ve diğer konulara uygunluk verilirse yapı ruhsatı almaya hak kazanılır. Tüm bu süreçlerde girişimci kişi veya kişilerin doğrudan yer alması önem arz etmektedir (Özdemir, 2023). Proje arazi alanında üretilecek olan yapı için yapı malzemeleri, makine-araç ve gereçler, finansman, yeterli bilgi ve deneyim, işgücü gibi yapı üretim alanında olmazsa olmazlar arasında yer alan bu maddelerin tedariki üzerine çeşitli planlamalar yapılmalıdır. Bilgi toplama, planlama, programlama, ön/avan proje, fizibilite çalışmaları ve sözleşme gibi tasarım öncesi süreçte ele alınması gereken konuların her yönü ile üzerinde durulmaları sayesinde yapı üretiminde sağlam temeller atılması kaçınılmaz olacaktır. Girişimcilik sonucu elde edilmek istenen ürünün görücüye çıkacak olan net tasarımı için bir ön tasarım olmalı; tasarlanan sonuç ürünün can ve mal güvenliği sağlayabilmesi için arsa hakkında fizibilite çalışmaları yapılmalıdır. Bu fizibilite çalışmaları neticesinde gerekli görülen girdiler ile yapı tasarımı, üretim yöntemi, maliyet ve çevreyi dahi etkilenebilir.

Tasarım Süreci: Girişimcinin istekleri ve yasal zorunluluklar doğrultusunda, ilgili proje mimarları ve mühendislerinin vizyon ve kabiliyetleri ile orantılı olarak ve bağlam, ekonomi, kullanım amacı, yapım yöntemleri, materyal seçimleri, sosyokültürel çevre gözetilerek ortaya çıkarılan mimarlık/mühendislik şartlarına uygun, yapı üretimi için alınan planlama kararları ve projelerin hazırlanması sürecidir. Bu süreçte ortaya çıkarılan iş, sonuç ürün üretim aşamasında ve teslim öncesi son aşamada doğrudan belirleyici olacaktır. Ne tür yapı üretileceği, yapının kim tarafından kullanılacağı, ne kadar süreli hizmet edeceği, yapım yöntemleri, özelleşmiş bir maksadının olup olmadığı, finansal destek görme potansiyeli, hangi kalitede bir yapı üretileceği gibi soruların sorularak tasarım sürecinin yönetilmesi; sonuç ürün için büyük öneme sahiptir. İmalatı yapılacak olan yapının uygulanabilmesi ve onaydan geçerek ruhsat alabilmesi için mimari proje, elektrik projesi, mekanik proje, peyzaj projesi, aplikasyon projesi gibi birçok alanda hazırlıklar yapılmalıdır (Özdemir, 2023). Gerek ruhsat aşaması gerekse uygulamada herhangi bir yanığa düşmemek maksadıyla bu projeleri hazırlayan kişiler birbiri ile koordineli hareket etmeli, proje hazırlayanların sorumluluk bilincinde olmaları, projeler arasında süperpoze (çakıştırma) işleri yapılarak koordinasyon sağlanmalıdır.

Yapı Üretimi Öncesi Süreç (İhale Süreci): İlgili girişimci ve yasal zorunluluklar gözetilerek ortaya çıkarılan proje tasarımı referansı ile yapı üretimini yapacak olan alt yüklenici firmaların belirlenmesi sürecidir. Her ne kadar yönetmelikler ve çeşitli kurallar olsa da yapı üretiminde doğrudan yer alacak olan kişiler görevlendirilirken alanında yetkin ve yeterli kişiler olması; yapı güvenliği ile can ve mal güvenliği açısından oldukça önemlidir. Yapı üretim yöntemine bağlı olarak değişmekle birlikte bu dönemde ilk olarak “kaba işler” olarak tabir edilen ve ilgili yapının ana strüktür sistemini (taşıyıcı iskelet) üretecek olan firma belirlenirken; “ince işler” olarak adlandırılan ve kaba işler ardından gelen imalat kalemleri (duvar imalatı, alçı, boya, seramik, tavan vb. imalatlar) için firmalar, yapı üretimi imatları esnasında sıra ile belirlenebilir. Tüm imalat firmalarının yapı üretimi öncesi dönemde belirlenmesi zorunluluğu yoktur (Özyurt, 2022).

Uygun Malzeme Tedarik Süreci: Yapı üretim yöntemi, kullanım amacı, ön görülen kullanım süresi ve yapının bulunduğu coğrafi şartlar gibi yapı kalitesi ve ömrünü belirleyecek olan etkilere maruz kalacak olan yapıya uygun yapı malzemesi kullanımı da büyük öneme sahiptir. Ülkemizde kullanılan yapı malzemeleri standartları genel olarak Türk Standartları Enstitüsü (TSE) tarafından belirlenmiş koşullara uygunluk aranmaktadır. Yapı

sağlığı ve kullanıcı sağlığını doğrudan etkileyecek olan yapı malzemelerinin belirli standartları karşılaması, yapıyı çevre koşullarından yeterince koruyor olması, kullanıcı ve çevreye de zararının az olması beklenmelidir (Çakmak, 2021).

Yapım Süreci: Belirli uygunluklar çerçevesinde hazırlanan mimari, statik, elektrik, mekanik vb. projeler doğrultusunda kaba ve ince işler imalat kalemlerini göğüsleyecek ve somut imalat yapacak olan firmaların fiili eylemde buldukları süreçtir. Genel olarak yapının yerinde yapılması veya önceden üretilen parçaların arsada yerinde montajın gerçekleştirilerek yapının elde edilme sürecidir. Büyük ve küçük el aletleri ile iş makineleri, vinçler, kalıp ve iskeleler, inşaat demiri, mimari materyaller kullanılır. Yapım süreci; mimarlık ve mühendislik sonucu karar kılınan projelere uyumlu olarak üretim yapılması ve suistimal edilmemesi maksadıyla belirli bir yapı denetim ve diğer devlet kurumlarınca denetlenmelidir. Bunlara ek olarak proje tasarımı sırasında tasarımcı tarafından fark edilememiş detaylarda, yeterince teknik bilgi sahibi personel tarafından geri besleme ve bildiriye bulunulabilir. Bunlara ek olarak yapı üretim sürecinde doğrudan rol oynayan fiili iş gücü de oldukça önemlidir. İlgili iş gücü düz işçiler, usta ve ustabaşları tarafından sağlanmaktadır. Yapı üretimi, ne seviyede oldukları belli olmayan fakat üretimde doğrudan rol alan bu kişilerin inisiyatifinde olmaması maksadıyla yeterliliklerinin değerlendirilmesi tartışmaya açılmalı, sorumluluğu ve yeterliliği bulunmayanların yapı üretim sektörüne verebileceği zarar gözden geçirilmelidir. Bu duruma müteahhitler de dahil edilmeli ve bilinçsiz, suistimale açık, hata riski yüksek üretim süreçlerine izin verilmemelidir.

Özel ve Kamusal Kurum ve Kuruluşlar: Ruhsat sahibi bir yapı üretim faaliyetleri denetimden, kanunlardan, yönetmeliklerden, tüzükten, planlı ve programlı ilerleyişten, birden çok sektörü en azından belli standartlarda bir araya getirmekten uzak değildir. Bu doğrultuda mimarlık ve mühendislik eğitimi ve kurumlar, yapı denetim firmaları, sigorta şirketleri, bankalar, kamusal kurum ve kuruluşlar, hukuki dayanaklar, mimarlar odası, özel mimarlık ve mühendislik ofisleri, kamu yararını gözeten işçi sendikaları ve mesleğin ve meslek alanının gelişimini gözeten meslek odaları gibi birçok kurum ve kuruluş bu sürece doğrudan veya dolaylı dahil olmaktadır. Tüm bu sayılanlar kanunlarla ve çeşitli tüzüklerce zorunlu hale getirilmiş olan “*yapı denetimi*” ve “*yapı sigortacılığı*” faaliyetleridir (Taş, 2003). 3194 sayılı İmar Kanunu ve özellikle 1999 depremlerinden sonra 2001 tarihinde yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’da yapı denetimi hakkında bazı noktalara değinilmiştir. Yapı üretimi öncesinde proje denetimi, revizesi ve onayı süreci

belediye ve valiliklerce yürütülmekte; yapı üretimi esnasında projeye uygunluk ve güvenli üretim için bizzat yapı denetim firmaları tarafından sahada gerçekleştirilmektedir. İlgili uygunsuzluklar yapı denetimi firması tarafından belediye ve valiliklere bildirilmeli, belediye ve valilikçe yapı üreten firmaya bu uygunsuzlukların giderilmesi için 1 ay süre tanınmalı ve aksi takdirde inşaat mühürlenmelidir. Fakat yapı denetim sistemi, büyük çoğunluğu üretim ile kalmakla birlikte yapı tasarım ve ruhsat verilmesi sürecinde yeteri kadar müdahil olamamaktadır. Bu doğrultuda ilgili yapının coğrafya ve zemin koşullarına uygunluğu konusunda geri planda kalmakta ve söz sahibi olamamaktadır. Bunlara ek olarak yapı üretim süreçleri hemen her anında can ve mal üzerine birçok riski bünyesinde bulunduran faaliyetlerdir. İlgili riskler ardından oluşabilecek zararlar karşılanması zor veya imkansız olabilmektedir. Bu doğrultuda karşılanması muhtemel riskler karşısında yapı denetim firmaları için düzenlenmiş olan “Yapı Denetim Kuruluşları Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası” ve yalnızca inşaat firmalarının, bütün bu riskler karşısında kendisini güvenceye alabilmesi için geliştirilmiş olan “İnşaat Bütün Riskler Sigortası” (All Risk) geliştirilmiştir (Topsoy, 2018). Bunların haricinde;

- İşveren mali mesuliyet sigortaları,
- Şahıs mali mesuliyet sigortaları,
- Makine ve şantiye tesisleri,
- Makine kırılması sigortası,
- Kaçırılma ve fidye sigortası,
- Elektronik cihaz sigortası,
- Profesyonel sorumluluk sigortası,
- Tehlikeli madde sorumluluk sigortası,
- Kasko sigortası,
- Politik risk sigortası,
- Nakliyat sigortası,
- İşin gecikmesinden kaynaklı kar kaybı sigortası,
- Yangın sigortaları,
- Para nakli sigortaları,
- Emniyeti suistimal sigortası vb.

yapı üretim süreçlerinde birçok farklı ve tek çatı altında toplanmayan, parçalı yapıda sigortacılık hizmetleri bulunmaktadır (Küçüklerden, 2020).

Kullanım Süreci: İlgili yapının; mimari, statik, mekanik, elektrik vb. diğer projeler çerçevesinde yapı strüktürünü ve çeşitli emsal bilgilerini etkilemeyecek revizyonlar geçirmesinde sorun olmaksızın üretilen yapının kullanıcıya teslim edilmesini hemen ardından başlayan uzun soluklu bir süreçtir. Yapı kullanıcısının proje strüktüründe ve taşıyıcılığını etkileyecek herhangi bir müdahalede bulunmasının önüne geçilmesi gerekmesi ile periyodik olarak muayene edilmesi gereken süreçtir. Yapı üretimi kadar kullanım süreci de önemli olmakla birlikte yapı bakım ve onarım faaliyetleri de oldukça önemlidir. Kullanım sürecine istinaden muayene süreci, ülkemizde her ne kadar oldukça geri planda kalmış olsa da her şey gibi yapılar da düzenli olarak bazı bakım ve onarım süreçlerinden geçmesi gerekir. Statik açıdan yapı taşıyıcılığında herhangi bir bozulma veya yıpranma olup olmadığı, mekanik gerekliliklerin karşılanıp karşılanmadığı, zemin yapısının uygunluğunun devam edip etmediği, beşeri afet ve çevre etkilenim risklerinin bulunup bulunmadığı gibi konular dikkatle kontrol edilmeli ve gerekli ise müdahale edilmelidir (Yaşar, 2023).

Yapı üretim faaliyetlerinin yukarıda yer alan hemen her aşamasında herhangi bir suistimal ve hatalı imalata fırsat vermemek maksadıyla yeterli teknik donanımına sahip personel bulundurulması ve ilgili kısımlar arasında koordinasyon sağlanarak hareket edilmesi proje sağlığı açısından oldukça önem arz etmektedir. Aksi takdirde üretim kalitesi düşmekte ve daha mühim sonuç olarak taşıyıcı sistemde uygunsuzluklar tespit edilebilmektedir.

2.3 Yapı Sigortalarının Gelişim Süreci

İnsanlığın yerleşik düzene geçişinden bu yana yapı üretimi faaliyeti sürekli olarak gelişim göstermiş; ilk insanlığın yaşamlarını mağaralarda sürdürdüklerinden farklı olarak günümüzde insanların kendi ürettikleri yapılarda, yapıların meydana getirdiği küçük yerleşim yerlerinde ve büyük ölçekte ise metropolitan kentlerde yaşadığı konuşulmaktadır. Buna istinaden kentleşme süreçleri, yapı üretim faaliyetlerini yakından ilgilendirirken bu süreçler de kaliteli ve nitelikli yapı üretiminden doğrudan etkilenen bir olgudur. Bu doğrultuda yalnızca yapı üretiminde fiili iş gücü hareketleri değil; öncesindeki planlama ve tasarım aşamaları da kentleşmeyi, çevresel kaliteyi ve güvenli yaşamı doğrudan etkilemektedir. Daha en başta hazırlanan yerleşim planları, üretimin ardından ortaya çıkacak nitelikli veya niteliksiz yaşam ve çevreyi etkileyecektir (Taş, 2003).

İnsanlığın doğal korunaklı hacimlerde yaşamaya çalışması, ardından korunaklı coğrafyalarda kendi yapılarını yaparak yerleşik düzene geçmesi ile beraber bazı rizikoların gerçekleşmesi neticesinde maddi ve manevi zararlar yaşanmış; günümüzde de gerçekleşen çeşitli rizikolar karşısında zararlar yaşamaya devam etmektedir. Buna istinaden o dönemden bugüne kadar gelen insanlığın can ve mal güvenliğini sağlamaya çalışması oldukça doğal karşılanmalıdır. Canını ve malını koruma içgüdüğü ile sigortacılık faaliyetleri ortaya çıkmış olup günümüzde dahi gelişim göstermeye devam etmektedir (Yayla, 2019). Yerleşik hayatın beraberinde getirmiş olduğu kalıcılık, mal ve mülk sayısında artış, nüfusta yaşanan yoğunluk gibi girdilere rağmen herhangi bir zararın, o topluma zarar vereceği düşüncesi ile özellikle yapı sigortaları da ayrı bir gelişim göstermiştir.

Dünya’da sigortacılık faaliyetlerinin hızla gelişim göstermesinde yalnızca ticari faaliyetlerin gelişim göstermesi ve ticaret esnasında karşılaşılan riskler ve sorunlar değil; yaşanan doğal ve beşeri afetler de önemli rol oynamıştır. 1666 yılında ortaya çıkan ve 4 gün boyunca süren Londra Yangını, bu afetler ve neticesinde sigortacılığın gelişmesini sağlayan olaylara verilebilecek en iyi örneklerden biridir. 13.200 ev, 87 kilise ve 44 şirket tamamen yanmış olup, kentin büyük bir bölümü yok olmuştur. Ahşap ve türevleri malzeme kullanılması ile büyüklük kazanan yangın neticesinde yangın sigortası başta olmak üzere sigortacılığın hiç görülmedik şekilde gelişimi görülmüş, 1667’de şehir meclisi öncülüğünde Yangın Dairesi kurulmuş, 1684’te ilk özel yangın sigortası şirketi olan “*Friendly Society*” ve ardından 1669’da “*Hand In Hand*” ile 1704’te “*Lombard House*” şirketleri yangın sigortası özelinde çalışmak üzere kurulmuşlardır (Bilal, 2013). Londra Yangını örneğinde özellikle yangın sigortası alanında birkaç şirketin kurulmuş olması bile, doğal ve beşeri afetlerin sigortacılık faaliyetlerindeki gelişimde oynadığı rolün önemini kanıtlar niteliktedir.

Bütün bunlara istinaden günümüzde resmi olarak sigortacılık faaliyetleri yer alsada geçmiş yıllarda bu şekilde resmîyetin olmaması ile can ve malları koruma altına alma içgüdüğü sayesinde toplumların kendi aralarında dayanışma yaptıkları görülür. Karşılaşılan herhangi bir sorun ardından meydana gelen zarar; tüm toplumca paylaşılarak giderilir, zarar meydana gelmeden önce toplum olarak gerekli güvenlik tedbirleri alınır; alınamaması durumunda kredi gibi imkanlar sağlanırdı (Yayla, 2019).

Osmanlı Devleti’nde yer alan verimli topraklar, çeşitli özellikteki coğrafyaların getirdiği ürün çeşitliliği, önemli ticaret yollarına ev sahipliği yapması ile mahalli dayanışma ve yardımlaşma sandıkları ve köy birliklerinin, zararları karşılamak için gereklilikleri yerine

getirememesi ve yabancı yatırımcının da Osmanlı Devleti'nde aktif hale gelmesi sayesinde sigortacılık artış göstermiştir. Bütün bunlara ek olarak henüz gelişmemiş ve gelişmekte olan teknoloji ile beraber afetlerin yeterli seviyede önlenemeyip yeterince hızlı müdahale edilememesi gibi sebepler, sigortacılık faaliyetlerinde çeşitli alanları doğurmuş ve gelişimine zemin hazırlamıştır. Özellikle artan kentleşme ile kalabalıklaşan nüfus ile dönemin yoğun yapılaşma yöntemlerinde kullanılan ahşap ve kolay alevlenir olan diğer yapı malzemeleri, teknolojinin yeterli olmayışı, devlet kurumlarının yeterince yaygın olmaması, çok sayıda geniş çaplı yangınların ortaya çıkması yangın sigortasını ve afetlere yönelik sigorta dallarını ortaya çıkarmıştır (Baskıcı, 2002). Bu da halkta başka düşünceleri doğurmuştur. Osmanlı Devleti'ne sigorta fikrini getiren ve kısa sürede hızlı bir gelişme gösteren asıl sigortacılık dalı yangın sigortası olmuş ve bunda önemli olay ise 1870 yılında Beyoğlu'nda meydana gelmiş olan Büyük Pera Yangını olmuştur. Beyoğlu'ndaki Büyük Pera Yangını ile büyük çoğunluğu zengin kesimden oluşan bölgelere büyük zararlar ortaya çıkmış, bu da Osmanlı Devleti'nde sigortacılığın doğmasına neden olmuştur (Keyvanoğlu, 2017). 1866 yılında gazetelerde sigortacılık ilanlarına rastlanmış olsa da bu yangının ardından yerli ve yabancı sigorta firmaları o yıllardan bugüne kadar sayıca çoğalmış ve yapı alanında sigortacılık faaliyetleri için kapsam genişlemiştir (Ezerdi, 2018). Bu yangının ardından London Sun Insurance ve Helvetia dışında 1870'te Alman Mannheim ve Nord Deutsche şirketleri, 1872'de İngiliz Northern ve North British, 1878'de Fransız La Fonciere ülkede yangın ve diğer yapı sigortacılığı faaliyetine başlamıştır (Baskıcı, 2002).

Ülkemiz sigortacılık faaliyetleri Cumhuriyet'in ilan edilmesinden bu yana artan finansal çeşitlilik ve üretim yöntemleri ile gelişmekte olan ülke potansiyeline sahip olması gereğince yabancı sigortacıların cazibe merkezi olmuştur. 2000 yıllarından bu yana ise teknolojik gelişmelerin hız kazanması, alınan bürokratik kararlar, ortaya çıkan yeni hizmet kalemleri sayesinde daha hızlı bir şekilde gelişim göstermiştir (Engin ve Karakuş, 2020). Cumhuriyet'in ilan edilmesi ile hızlanan ve Batı standartlarına ulaşmak maksadıyla artış gösteren üretim, tüketim, nüfus, teknolojik gelişim, ticaret, sağlık bilimleri, yaşam kalitesi, kalkınma çabaları, değişen siyasi düzen ve özellikle inşaat faaliyetlerindeki yoğunlaşma, hırsızlık ve beşeri afetler sayesinde çeşitli alanlarda sigorta yapılması gereği ortaya çıkmıştır. 1999 Marmara Depremi ve sonrasındaki yıllarda da farklı zamanlarda dönemsel olarak yaşanan farklı doğal ve beşeri afetler sonucunda beklenenden fazla yıkımın ortaya çıkması, afetlerin kestirilmesinin güç olması ve ne gibi zararlara yol açacağı bilinmemesi de kullanıcılar üzerinde sigortacılık faaliyetinin önemli olduğu izlenimi tekrar uyanmış ve bu

da çeşitli alanlardaki sigortacılık taleplerini artırmıştır. 1999 depremi sonrası 2000 yılında zorunlu deprem sigortası uygulaması ile 'Doğal Afet Sigortaları Kurumu' kurulmuştur. (DASK, 2023).

Yapı üretim faaliyetleri için alınan bir diğer radikal karar ise deprem sigortası alanında gerçekleştirilmiştir. Çok büyük bir bölümü deprem kuşağında yer alan ülkemizde sık sık depremlerin yaşanması ve yaşanan depremler neticesinde can ve mal kayıplarının büyük oranda olması ile; diğer sigorta kollarının temel amacı gibi halkın refah seviyesini korumak ve maddi zararların karşılanması maksadıyla, kişisel iradeye bağlı olmaksızın deprem sigortası zorunlu hale getirilmiştir. 587 sayılı “Zorunlu Deprem Sigortasına Daire Kanun Hükmünde Kararname” hazırlanmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bu tarihten önceki yıllara bakıldığında aslında deprem sigortasının yaklaşık 40 yılı aşkın süredir yürürlükte olduğu fakat zorunlu olmaması sebebiyle 1999 depremi öncesinde yalnızca 500 bin konutun sigorta kapsamında olduğu görülür. Deprem nedeniyle zarar gören 213 bin konuttan yalnızca 14 bin konut sigorta kapsamında olduğundan halkın çok az bir kesiminin zararı karşılanabilmiştir (Kayıhan, 2004).

Çizelge 2.1. 2 farklı deprem zamanındaki konutların sigortalılığı hakkında karşılaştırma

	Afet Yılı ve Yeri	
	1999 Marmara Depremi	2023 Kahramanmaraş Depremi
Afet Öncesi Sigortalı Konut Sayısı	(±) 500.000	1.0851.363 (%54.2)
Afetten Etkilenen Konut Sayısı	285.211	2.433.365
Afet Sonrası Sigortadan Faydalanabilen Konut Sayısı	(±) 14.000	577.828

(DASK, 2022; T.C. Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2023 ve TSB, 2023)

2.4 Ülkemizdeki Sürecin Tespit Edilen Kısıtlılıkları ve Gelişmiş Ülkeler Üzerinden Örnekleme

Yapı üretimi faaliyeti; Dünya'nın hemen her yerinde geçmiş yıllar ve çok eski medeniyetlerden gelen ve günümüzde ise artan nüfus ve ekonomik gelişim, yapı malzeme çeşitliliği, üretim hızı, teknolojideki iyileşmeler, talep artışı, yapı üretiminin Dünya genelinde statü gösterir olma durumu, nüfus artışı ile barınma ve diğer maksatlar için kullanım ihtiyacının ortaya çıkması gibi çeşitli sebepler ile oldukça yüksek hız kazanmıştır. Bütün bu gelişimlerden ülkemiz için de söz edilebilir olmuş; özellikle son yıllarda ülkemiz ekonomik gücünün inşaat sektörüne dayandırılması ile yapı üretim faaliyeti oldukça büyük

hız kazanmıştır. Fakat artan üretim hızına rağmen yapı sektöründe ortaya çıkarılan denetim, hukuki dayanaklar, nitelikli iş gücü, teknik personellerin yetkin ve yeterli tecrübeye sahip olma durumu bu hızda gelişim gösterememiş; dolayısıyla üretilen yapılarda denetim ve kalite sorunu ortaya çıkmıştır (Tiryaki, 2023).

Yapım süreci özelinde ülkemizde yaşanan en büyük sorunlardan bir diğeri ise; belediye/valilik tarafından herhangi bir projeye onay verilmesi sürecinde alanında (mimarlık, inşaat mühendisliği, elektrik mühendisliği, makine mühendisliği, harita mühendisliği vb.) yetkin bireylerin haricinde görevini uygun şekilde yerine getirebilme becerisine henüz sahip olmayan veya görevini çeşitli karşılıklar neticesinde suistimal eden personellerin bulunmasıdır. İlgili proje incelemesi ve onaylanması sürecinde projede bakılması gerekenler, dikkat edilmesi gereken hususlar, projenin yönetmeliğe ve imara yönelik çeşitli yükümlülüklerine uygun olup olmaması hakkında yeterli bilgi ve yetkinliğe sahip olmayan personel nedeniyle onay verilmesi gereken projeye onay vermeme, onay verilmemesi gereken projeye onay verme veya projeye onay verecek kişiler haricinde 3. taraf kişi veya firmaların devreye girme ihtiyacı ile sürecin olağanüstü şekilde uzaması gibi durumlar ile karşılaşılmaktadır (Aydın 2023). Bunlara ek olarak zemin etüdü neticesinde geoteknik proje kavramı 1999 Marmara Depremi'nden sonra günceme gelmiş olsa da 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremler neticesinde bazı yeni yapıların, zemin sıvılaşması ve toprak kayması gibi doğal olaylar neticesinde temel kısımlarının yeryüzüne tutunamayıp yan yattığı oldukça sık görülmüştür. Bu durumda zemin yapısına uygun olmayan temel seçimi yapılar, bu zemin etütlerine uygun hareket edilmediği, yanlış yorumlandığı, neticede yanlış bir karar ile onay verildiği veya suistimal edildiği sonucuna ulaşılabilir. Bu doğrultuda proje kontrolü ve onayı süreçlerinde daha yetkin kararlar verilebilmesi maksadı ile ilgili alanlarda görev alacak olan personelin yalnızca genel nitelikte sınavlar ile değil, personelin ilgili olduğu alandaki uzmanlığı sorgulanmalı, belirli periyotlar ile test edilmeli ve gerekirse gelişimine yönelik yine belirli periyotlarda eğitim verilmesi önem arz etmektedir (TMMOB, 2023).

İlgili proje için onaylanan ve ruhsat verilen projeler, uygulama projesi niteliği taşımakta olup; yapının fiili olarak ortaya çıkarılmasında temel olarak referans alınacak projeler olma özelliği taşır. Günümüz koşullarında belediye/valilikçe onaylanmış olan ruhsat projelerinin bürokrasi üzerinde uygunluk alınabilmesi maksadıyla yönetmeliklere uygun şekilde çizilip ruhsat alındığı; buna rağmen mimari ve statik proje müelliflerinden, ruhsat projesinden farklı olarak uygulama projesi istendiği ve uygulama esnasında bu projelerin

kullanıldığı defalarca karşılaşılan bir durumdur. Yapı denetim firmasının, imalatı sürekli takip etmesindeki zorluk, personel yetersizliği, proje revizyonları gibi durumlar fırsat bilinerek, proje harici uygulamaların ilgili birimlere bildirilemediği ve böylece ruhsat projesinden farklı bir projenin uygulandığı zaman zaman görülebilmektedir. Taşıyıcı elemanların olması gereken ölçülerde değil farklı ölçüde imal edilmesi veya tamamen iptal edilmesi, taşıyıcı elemanların yerleri değiştirilerek olması gereken alandan çok daha büyük alan elde edilmesi, farklı taşıyıcı sistemlerin bir arada kullanılması gibi belediye tarafından onay verilmiş olan statik proje dışındaki bazı imalatlar; asma tavan, iç mimari mobilyalar, kaplamalar, giydirme cephe gibi mimari elemanlar ile kapatılıp, belediye tarafından yapılan son kontroller esnasında fark edilmesi engellenebilmektedir. Böylece bu gibi durumların tadilat projesinde gösterilmeye gerek olmadığı düşüncesi ile de sıklıkla karşılaşılmaktadır. Fark edilse dahi uygulama esnasında yapılan değişikliklerin bildirilmesi için “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nce hak olarak tanınan “tadilat projesi” ile proje değişikliğinin yasal hale getirilmesi, gerekirse caydırıcı olmayan ve düşük miktarda bir cezanın ödenecek olması göze alınmıştır. İlgili tadilat projesi hakkı, uygulama esnasında çeşitli koşullardan kaynaklı olarak öngörülemeyen ve fark edilemeyen bazı sorunlar neticesinde ortaya çıkan zorunlu değişikliklerin yapılması esasına dayanmış olsa da bu durum kullanım amacı aksine suistimal edilmekte ve bundan olumsuz olarak faydalanılmaktadır. Ayrıca ilgili tadilat projeleri, değişiklik yapılmadan önce belediye/valilik onayına sunulması ve gelen onayın ardından uygulamaya devam edilmesi gerekirken proje sonunda onaya sunulmaktadır (Aydın ve Tiryaki, 2024).

Her ne kadar tamamen aynı koşullarda olmasa da benzer afetlerin farklı coğrafyalarda da yaşanıyor olmasına rağmen sonuç tahribatların ülkemize kıyasla çok daha hafif olması; bu konu çerçevesinde gelişim için çeşitli ülkelerin uygulamalarının örnek olarak alınabileceğini gösterir. 1995 yılında Rusya’da gerçekleşen 7.5 büyüklüğündeki deprem ile 989 kişi yaşamını yitirirken; 1999’da yeryüzüne benzer yakınlıkta gerçekleşen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük Depremi ile 20 binden fazla kişi yaşamını yitirmiştir. Bu oran yıkılan yapı sayısında da gözlenebilir. Ayrıca yine 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremler neticesinde yıkılan yapıların incelemelerinde görülen yapısal, teknik, uygulama, periyodik denetimsizlik ve bilinçsiz kullanıcı hataları da yıkım büyüklüğünde önemli bir rol almıştır (TMMOB, 2023).

Ülkemiz eğitim sisteminde sigortacılık faaliyeti ile ilgili eğitimlerin erken okul zamanlarında değil, yalnızca bu alanda ilerlemeyi düşünen ilgili lise ve üniversite

alanlarında verilmesi; ülkemiz halkı düşünüş ve davranış tarzının kaderci ve ihmalcı bir yaklaşıma sahip olması; kişi başı düşen gelirin diğer ülkelere göre çok daha az olması ile sigorta primi ödemeye yönelik yeterli maddiyatın ayrılamaması; ülkemiz halkının sigorta şirketlerine olan güvenin az olması; ülkemiz halkının sosyal yaşantı ve aile bağları nedeniyle birbirlerine oldukça fazla güvenmesi gibi faktörler sigortacılık faaliyetinin gelişimini yavaşlatmış, ancak 1950'den sonra günümüz sigortacılık faaliyetlerinin hemen hemen tamamında artış görülebilmektedir (Yayla, 2019). Ülkemizde sigortacılık faaliyetleri gerek zorunluluktan gerekse ekonomik zorluklardan dolayı eldeki mülkün risklere karşı korunmasına ihtiyaç duyulması ile son yıllarda büyük bir gelişim göstermiştir. Bu faaliyetlere olan ilginin zorunluluktan olmasının yanında gerek erken yaşta eğitim gerekse ekonomik şartların iyileşmesi ile insanların rahatça prim ödemesinin yapılabilmesine Batı ülkelerindeki gibi imkan sağlanabilirse, yapı sigortacılığı sektörüne olan ilginin de giderek artacağı düşünülmektedir. Çeşitli Batı ülkelerinde gerek eğitim sisteminin gerekse ekonomik koşulların nispeten daha ileride olması ile hemen her alandaki sigortacılık faaliyetinin de bu doğrultuda gelişim gösterdiği kolayca görülür (Yayla, 2019). Toplum bilinci kazandırılmasının bu konudaki önemine bir diğer örnek olarak Yeni Zelanda gösterilebilir. Afetler konusunda bilinçli olan halkın ve ülke politikasının desteği ile devamlı olarak doğal afetlere maruz kalan Yeni Zelanda'da yalnızca 2016 yılında konutların %98'inin doğal afetlere karşı sigortalı olduğu tespit edilmiştir (Elçi, 2016).

Buna karşın gelişim göstermekte olan ülkelerdeki çeşitli kısıtlılıklardan dolayı sigorta sektörünün yeterince gelişim gösteremediği, diğer finans alanlarının gelişiminde yeterli katkıda bulunamadığı görülür (Yayla, 2019). Bu durumu referans gösteren bir diğer durum ise; Dünya çapında belli bir noktaya gelmiş olan reasürans (sigorta şirketlerinin taşıdığı poliçe risklerini başka bir sigorta şirketine sigorta ettirmesi) şirketlerinden biri olan Swiss Re'nin yaptığı çeşitli araştırmalarda da görülmektedir ki ülkemiz sigorta sektörüne olan katkısı %0.17 olurken sıralamada da gelişmiş ülkelerin ardından gelmektedir (Engin ve Karakuş, 2020). Bu durum genel sigortacılık faaliyeti üzerinden örnek verilmiş olsa da yapı sigortacılığı için de geçerliliğini korumaktadır. Zorunlu tutulan belli yapı sigortaları haricinde (zorunlu deprem sigortası, inşaat all risk sigortası vb.) isteğe bağlı fakat oldukça önemli kabul edilen yapı sigortalarına (bina tamamlama sigortası, mesleki sorumluluk sigortası, yapı denetim ve yapı kusuru sigortaları, inşası tamamlanmış konut ve ortak alanları kapsayan operasyonel dönem konut, iş yeri sigortaları vb.) olan talep yukarıda sayılan sebeplerden dolayı oldukça düşüktür (Emeklier, 2024). Aşağıda yer alan tabloya

bakıldığında poliçe kesilen 7 farklı sigorta dalı içinde yapılan araştırma neticesinde yapı alanında yer alan “yangın ve doğal afetler” sigortası payının yalnızca %15 olduğu görülür (SBM, 2013).



Şekil 2.1. Türkiye sigorta sektörü branşlarına göre dağılım oranları (SBM, 2013)

Yeterlilik: Gelişmiş ülkelerde yapı sigortacılığı ve genel sigortacılık faaliyetini yürütecek olan teknik personellerin yaklaşık 50-60 saatlik eğitim tamamladıktan sonra yeterlilik sınavına girmeleri, sınavdan ise yüksek puanlı geçer notu almalıdırlar. Bu doğrultuda belli periyotlar ile eğitimin ve sınavın tekrar edilmesi, yine geçer not alınması önem arz etmektedir. Ülkemizde ise bu eğitim yalnızca 4 oturumdan oluşacak şekilde yapılmakta, ortalama bir sınav notu geçer not olarak sayılmakta ve alınan belgenin sertifikasının ise herhangi bir geçerlilik süresi bulunmamaktadır (Segem, 2023).

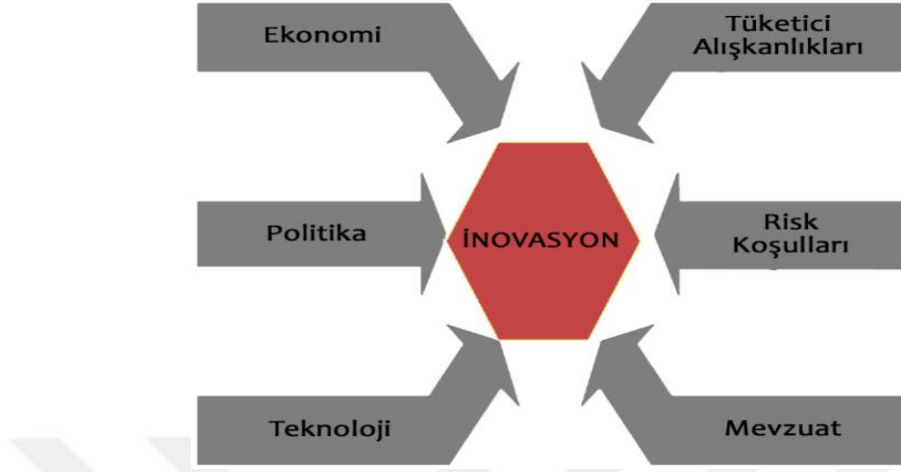
Şeffaflık: Almanya, Polonya ve Çek Cumhuriyeti’nde halihazırda yürürlükte olan yapı sigortacılığı ve genel sigortacılık faaliyetleri için; sigortalıların mağduriyet yaşamaması maksadıyla sigortacılığın şeffaf ve yalın bir şekilde ilerlemesine yönelik güncel adımlar atılmaktadır. Hizmet kalitesinin düzenlenmesi maksadıyla yasal çerçeveye, kanun ve diğer spesifik uygulamalar müşterilerin korunması ve doğru bilgilendirmeye yöneliktir (Piu, 2023). Özellikle Almanya’daki kanunlar, yönetmelikler, sektörel gereklilikler ve firma uygulamaları gereği sigorta sözleşmesi yapılmadan önce ilgili tüm belge ve kontrat detayları düzenli ve anlaşılabilir bir şekilde müşteri ile paylaşılmaktadır. Bu doğrultuda broker ve ilgili acentelerin de gerek sigortacılık faaliyetleri gerekse insan ilişkileri, saygı, bilinç, iyi niyet

gibi konularda bilinçlendirilmesi ve düzenli eğitimler verilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda yalnızca Almanya’da 34 farklı lokasyonda sigortacılık sektörü alanında BWV ve DVA olmak üzere 2 farklı Almanya Sigorta Akademisi ortak programınca üniversitelerin de ilgili bölümleri dahilince eğitimler verilmektedir (SBD, 2023). Ülkemizde ise yapı sigortası hizmeti sunan sigorta firmalarının; hizmet kalitesinden ziyade maddiyat odaklı hareket etmeleri, müşteri menfaatini gözeten doğru ve şeffaf bilgilendirmeler yerine kandırmaya ve eksik hizmet sunmaya odaklandıklarına yönelik müşteri geri dönüşleri alınmaktadır. İnsani ilişkiler ve karşılıklı iletişim konusunda yaşanan sorunların herhangi bir akademi eğitimi verilmemesi üzerine çözülemediği görülür (Şirin, 2024).



Çeşitlilik: Müşteri sadakati, müşterinin tercihleri ve artan tüketici bilinci ile fiyata dayalı satış yapabilmek mümkün olmamaktadır. Uzun dönemde sigorta sektörünün başarısı için yaratıcılığa ve inovasyona ihtiyacı vardır. Sigorta sektöründe inovasyon ağırlıklı olarak yeni ürün yaratımı ve teknoloji kullanımının artırılması olarak gözlenmektedir. Özellikle İngiltere ve Almanya’da inovatif sigorta firmaları; müşterilerin ihtiyaçları doğrultusunda yapı alanında yaşanan gelişmeler ve bu gelişmeler neticesinde ortaya çıkan rizikolar ile yeni hizmetler ve teklifler sunmayı; böylece dinamik ve kendilerini daima dinç ve diri tutan şirketler olmayı amaç edinmişlerdir. İşte bu noktada sigorta konusunda çeşitli seçenekleri olan halkta bir sigorta kültürü oluşmakta, sigortalı olmaya daha çok önem vermekte, canını ve malını güvence altına almakta, böylece refah seviyesini her türlü tehlikeye karşı koruma altına almaktadır. Bütün bunlar ülke ekonomisini de beslemekte ve ekonomik dinamizm de sağlanmış olmaktadır (Lloyd’s of London ve Munich Re, 2023). Fakat ülkemizde yapı sektöründe kullanılan sigortacılık faaliyetlerine bakıldığında zaman son birkaç yılda oldukça az sayıda yeni hizmet türlerinin ortaya çıktığı, hatta halihazırdaki yapı sigortalarının ise

günümüz koşullarına uygun olmayıp hizmet almak isteyenler tarafından bu sebeple tercih edilmediği görülür (Şirin, 2024).



Şekil 2.3. Yenilikçi sigorta sektörü için faydalanılan bazı alanlar

Alanında Uzman Broker Sayısı ve Çeşitliliği: Sigorta çeşitlerine ek olarak müşteri profillerine göre acente ve broker uzmanlığı ve sayısı; doğru müşteri kitlesine ulaşmak ve müşterilere ihtiyaçları olan sigorta çeşidi hakkında yerinde ve doğru bilgi verebilmek bakımından önem arz etmektedir. Kendisine doğru ve tatmin edici bilgi verilebildiği takdirde herhangi bir boşluk ve soru işareti hissetmeyen müşteri, sigorta hizmeti almak için çok daha istekli ve şüphesiz olacaktır. Yapı sahibi, arsa sahibi, müteahhit, yatırımcı, pay sahibi gibi çeşitli alanlara göre kullanıcı profilleri de değişiklik göstermekte, dolayısıyla yapı sigortası ihtiyacı da çeşitlenmektedir. Alanında uzman broker sayısının yüksek olması ise müşteri ve sigortacıyı bir araya getirmekte, ulaşılamayan müşterilere bile ulaşıp bilinçlendirilmekte, sadakate dayalı ilişkilerde artış sağlanmakta ve böylece de müşteri bağlılığı ile yeni müşterilerin kazanmasında yol alınmış olmaktadır. Örnek olarak yalnızca İtalya’da özel uzmanlık gerektiren deniz taşımacılığında brokerlerin pazar payının %64.5 ve hayat dışı genel segmentte ise %50’ye yakın pazar payının olması; yalnızca İngiltere’de bireysel ve kurumsal müşteriye satılan hayat dışı sigortalarının %37’si ve %81’i, genel toplamda ise %50’den fazlası brokerler tarafından coğrafi yayılım göstererek gerçekleştirilmiş olması brokerlerin uzmanlık gerektiren branşlardaki başarısına işaret etmektedir. Yalnızca Polonya’da ise broker sayısının yalnızca 2012 yılında %10 artışa gidilmesi ve ardından ise toplam prim üretiminde %15’lik artış sağlanması; broker sayısının ve broker prim üretiminin %8’lik genel sektör büyümesinin üzerinde olması; brokerların sigortacılık pazarındaki

etkisini gözler önüne getirmektedir (SBD, 2023). İlerlemiş ülkelerdeki sigortacılık faaliyetlerinde uzmanlık alanlarının farklılaşması, ortak bir tavır olarak sayılabilir. Bu da sektörel ve müşteri odaklı sigortacılık faaliyetinin gelişmesine yardımcı olmaktadır. Ülkemizde ise sigortacılık faaliyeti gösteren firmalar hayat ve hayat dışı hemen her alanda sigortacılık hizmeti sunmaları ve kendilerini güncel tutacak herhangi bir akademik eğitim almadıkları için belirli branşlarda uzmanlaşma oldukça az olmakta, yatırımcıya gereken yapı sigortası çeşidi sunulamamaktadır (Emeklier, 2024).

Çeşitli Platformların Kullanımı: Coğrafi koşul ve imkanlar fark etmeksizin müşterilerin sigortacı firma ve acentelere, sigortacı ve acentelerin müşteriye ulaşabilmesi bakımından acente ve somut iş yerlerine ek olarak radyo ve televizyon, dergi, mobil uygulama, banka sigortacılığı, çağrı merkezi, internet gibi çok çeşitli platformlara yapılan yatırımların önem arz eder. Yalnızca çağrı merkezi ile yapılan satışlar, 2012 yılı İtalya sigortacılık pazarında tüm satışların %2'sini ve online satışların ise %3'ünü oluşturur. Yalnızca Çek Cumhuriyeti'nde internet kullanımı oranının %75 seviyesinde olması; sigorta firmalarını da bu alana yönlendirmiş, online ve mobil uygulamalar aracılığı ile sigorta satışında müşteri odaklı başarılar elde edilmiştir (SBD, 2023). İlgili konu yalnızca prim ödemesi olarak düşünülmemeli, müşterilerin sigortacılık konusunda bilinçlenmesi ve böylece refah seviyelerini ve yaşam kalitelerinin korunmasında yardımcı olmaktadır. Ülkemizde ise yapı sigortacılığı hakkında bilinç eksikliğinin sebepleri arasında medya ve platformlarda tamamen ticari kaygılar ile yetersiz sayıda ve içerikte tanıtım yapılması yer almaktadır. Her ne kadar radyo, televizyon, gazete, dergi, internet reklamları gibi platformlar kullanılsa da bu platformlarda genelde yapı sigortacılığı haricinde sigortacılık hizmetleri tanıtılmakta, yapı alanında az sayıda kamu spotu yayınlanmaktadır (Emeklier, 2024).

Mesleki Yeterlilik: Ülkelere göre çeşitlilik göstermekle birlikte sigortacılık faaliyetlerinde bulunan brokerların, brokerlik yapacakları ve uzmanlaşacakları alanda minimum 3 veya 5 yıl sektörde mesleki tecrübeye sahip olmaları gerektiği şartı görülür. Özellikle İtalya'da acente ve brokerların mesleki yeterlilik, itibar, sorumluluk sigortası gibi temel gerekliliklere ek olarak yazılı sınav ve sözlü mülakatlardan da başarılı olunması; ardından 12 ay boyunca toplam 60 saat olacak şekilde öğretici ve hatırlatıcı bir eğitimden geçilmesi, bu eğitim ile alakalı sınavdan da başarılı olunması gerekmektedir. Polonya'da ise sigortacılık aracılığında bulunan acente ve brokerların gerekli kurs ve sınavlar ardından 3 yılda 1 mesleki eğitimden geçmesi şartı ön plandadır (SBD, 2023). Ülkemizde ise belirli

tecrübeye sahip sigorta çalışanlarının yeniden eğitim almaları ve sınavlara girmeleri beklenmemekte, uzun yıllar tecrübe kazandığı görülen personelin mesleki yeterliliği düşük olmaktadır. Bu da müşteriye ilgili konuda doğru ve yeterli bilinçlendirememeye, iletişim kurmakta zorlanmaya ve müşteri sürdürülebilirliğini olumsuz etkilemektedir. Bu da zaten oldukça yetersiz olan yapı sigortacılığı talebi oranında olumsuz etki yaratmaktadır (Emeklier, 2024).

2.5 Yapı Üretimi Süreçleri ve Sigorta Bağlamında Örnek Ülkeler ve Bulgular

Barınma ve diğer çeşitli kullanımlara yönelik olarak ihtiyaç duyulan yapıların; Dünya'nın hemen her yerinde gerçekleşen çeşitli afetlere ve belirli yüklere karşı dayanım göstermesi ihtiyacı ile yapı üretiminde de belli standartların elde edilmesi gereği doğmaktadır. Bu ülkelerde yapı üretiminde sigortacılık faaliyetlerine ek olarak bu yapı üretim faaliyetleri de sürekli olarak gelişim göstermiş, yeni yönetmelikler ve kurallar ortaya çıkmış, uygunsuz durumlar ortadan kaldırılmaya çalışılmış ve karşılaşılmaması muhtemel herhangi bir afette can ve mal kaybına neden olmayacak şekilde üretim yapılması için çeşitli denetleyici ve uygulayıcı mekanizmalar kural olarak tanınmıştır. Bu doğrultuda aşağıda yer aldığı gibi yapı üretimi ve sigorta kavramı konusunda Dünya geneli söz sahibi birkaç ülke özelinde araştırma yapıp aktarılmıştır.

Japonya; bir ada ülkesi olması ve yüz ölçümünün de az olması sebepleri ile her metrekare alanın çok değerli olduğu bir ülkedir. Buna karşın Dünya'da gerçekleşen deprem felaketinin %10'unun burada gerçekleşmesi ile kıymetli olan yapılaşma alanında üretilen yapıların da oldukça sağlam, can ve mal kaybına neden olmayacak şekilde üretilmesi büyük önem arz etmektedir. Yaklaşık 128 milyon nüfusa sahip olan ve yaklaşık 377 kilometrekare gibi küçük bir yüz ölçümüne sahip olan Japonya'da 1 km² alana yaklaşık olarak 339 insan düşmektedir. Bu kadar nüfus yoğunluğu olan bir ülkede üretilen yapıların karşılaştıkları herhangi bir doğal afet neticesinde yaşanacak olan yıkımların neden olacağı can kaybının büyüklüğü düşünüldüğünde, yapı üretim faaliyetlerinin uygun şekilde yürütülmesinin ne kadar önemli olduğu rahatlıkla anlaşılacaktır (Kalkan, 2003 ve Keleş, 1986).

Japonya'da yapı üretim faaliyetleri merkezi yönetime bağlı olarak hareket eden özerk belediye ve valiliklerce yürütülmektedir. İmar Bakanlığı ve valiliklere bağlı Yerel Kent Planlama Kurulu tarafından görevlendirilmiş alanında uzman ve deneyimli hukuk, ekonomi, kent planlaması, mimarlık, mühendislik, halk sağlığı ve kamu yönetimi çalışanlarınca

hazırlanan imar planları çerçevesinde uygulama yapılır. İlgili kentsel planlamalara ilişkin esaslar ise 1968 yılında çıkarılan “Kentsel Planlama Yasası”nda belirtilmiştir. Bu yasaya göre uygulama alanlarının tasarımı belediyelerin görüşü alınarak valilik tarafından belirlenir ve İmar Bakanlığı tarafından onaylanır. İlgili uygulama alanları belirlenirken değerli tarım toprakları, turizm ve sit alanları, doğal güzellik sahibi alanlar, tarihi alanlar, afet riskine sahip alanlar planlama sürecine dahil edilmektedir. Japon eğitimi ve kültürü gereği ulusal çıkarların söz konusu olduğu durumlarda İmar Bakanlığı tarafından görevlendirilen ilgili valiliklerce yerel imar planı hazırlama veya hazırlanmış planlarda değişiklik yapma yetkisi verilebilir. Hazırlanmış olan uygulama imar planlarına ve yapı üretimi için ilgili projelere uyulması büyük önem arz etmekte olup; aksi takdirde İmar Yasası’nın 24. Maddesi yetkisince yaptırım uygulanabilir (ODTÜ Araştırma Ekibi, 1998).

İlgili yapının üretimi esnasında yetkili olan sorumlu, Japon İmar Bakanlığı tarafından yetkilendirilmiş inşaat mühendisleri veya mimarlardır. Yapılan yapının ilerleyen yıllarda tadilata sokulması için ilgili yapı sorumlusunun onayı gerekmekte olup, bu sorumlunun yıllar geçse dahi yapı üzerinde söz söyleme hakkına sahip olduğunun göstergesidir. Yapı üretim sorumlusu olan mimar veya inşaat mühendisi, yapı üretimi sırasında her adımı kontrol edip fotoğraflamakla, kullanılan yapı malzemelerinin numunesini alıp saklamakla ve günlük raporu tutmakla yükümlüdür. Yapı üretiminde ilgili mimar ve mühendisin yetkili kurumlarca belirlenmiş deneyimli teknik kişiler olmasına istinaden yapı sigortacılık prim ödemelerinin de azaldığı ve maliyetlerde dengelenmeye yardımcı olduğu söylenebilir (Yamamoto, 2000).

Japonya’daki insan yoğunluğu ve coğrafi koşullar gereği yapı üretim faaliyetlerinin yüksek kalitede ve iyi bir denetim mekanizması ile üretilmelerini sağlamak büyük önem arz etmektedir. Proje sorumlusu mimar, mühendis, şantiye şefi, denetçi kuruluş ve ruhsat veren kurumun sorumluluğu ve olumsuz durum neticesinde yaşanan yaptırımlar oldukça ağır olduğu için gerekliliklerin uygun şekilde yerine getirilmesi mühimdir. Bakım ve onarım dahil olmak üzere yapı sahibinin, kendisi adına karar verebilecek mimar veya mühendisin onay ve öngörü çerçevesinde hareket etmesi gerekir (Yamamoto, 2000).

Amerika Birleşik Devletleri; eyalet sistemince bölgesel yönetimlerin bir arada olacağı şekilde ve federal bir yönetim anlayışı ile yönetilen geniş bir coğrafi alana yayılmış devlettir. Gerek nüfus yoğunluğundan (yaklaşık 336 milyon), gerekse ticaretin ve kıymetli paranın baş devletlerinden biri olması ile her karış arsanın değerli olması neticesinde imar, planlama ve arazi kullanma isteği üzerine yapılacak olan her yapının çevresel etki

değerlendirmesi yapılması gerekmektedir. Yapı üretim şartları ise hukuki sistem altında yer almaktadır (HUD, 2024).

Amerika, toplumu ve bireyi en iyi şartlarda koruma altına aldığı ve belli standartların altına düşürmeme konusunda gayet yeterli bir yönetim ve kanun anlayışına sahip olması sayesinde eyalet yasalarında yer aldığı üzere belediyelerce hazırlanmış olan imar planlarında bireysel çıkarıcılığı değil toplumsal çıkarıcılığı düşünen, standart ve standart üstü, kurallar ve teknik gerekliliklerin yerine getirildiği yapı tasarımı ve üretimine izin verilmektedir. Mal sahibini yönlendiren müşavir şirketler yardımı ile tasarım, imar, inşaat ve pazarlama konularında gerekli destek bulunabilmekte; en önemlisi ise yapı üretim faaliyeti öncesi arazi yerleşimi ve tasarımından itibaren yapı üretimine kadar tek bir müşavir firma kontrolünde iş teslimi yapılabilmektedir (Taş, 2003). Bu da ilgili yapının bulunduğu coğrafya, iklim ve jeolojik yapıya göre en doğru tasarım ve uygulamayı beraberinde getiren iyileştirici bir sistemdir. Belediye tarafından tutulan özel denetim firmalarında çalışan özel sertifikalı bireyler sayesinde genel yapı şartnamelerince üretim gerçekleştirilir. Bu özel denetim firmaları; proje denetimi ve ruhsat süreci gibi aşamalar içinde ve bulunduğu eyalet ve bağlı olduğu belediyece belirlenmiş yapı şartnamelerine uygunluk içinde görev almaktadır. Proje ölçeğine göre değişen bu sistemde ufak çaplı projelerde mimarın doğrudan denetçi ve idari işler personeli olarak çalıştığı; büyük çaplı projelerde ise profesyonel denetçi firmaların yer aldığı görülür (Fontinelle, 2024).

Mesleki çalışmalar sırasında atılabilecek eksik veya yanlış adımlar neticesinde oluşan zararın karşılanması maksadı ile “mesleki sorumluluk sigortası” çerçevesinde çalışan tasarımcı, uygulamacı, denetçi gibi her türlü personel güvence altına alınmış olup, yapılan işin olması yasalara ve kanunlara uygun olarak yapılmasını, baskı altında kalmadan ve özgürce görevin yerine getirilmesi amaç edinilmiştir. Bu doğrultuda yol gösterici müşavir şirketler, tasarımcılar ve uygulayıcı alt yüklenici veya iş veren her türlü firma çeşitli risk, zarar ve kalitesiz üretime karşı teminat altında kaygı duymadan çalışabilmektedirler. Bütün bunların güvencesinde mimar; proje hazırlanması koordinasyon, ruhsat alınması, alt yüklenici firmaların belirlenmesi, uygulama, yönetim, hak ediş ve maddi adalet, yapı kullanım ve ilerleyen zamanlarda yapıda değişiklik gibi görevleri de bünyesinde barındırmaktadır (Fontinelle, 2024).

İlgili tasarım ve yapı üretim uygulamaları öncesi Amerika Jeoloji Araştırmaları Kurumu (United States Geological Survey) tarafından hazırlanmış olan “Ulusal Deprem

Tehlikelerini Azaltma Programı” (NEHRP/National Earthquake Hazards Reduction Program) neticesinde ortaya çıkan raporlara da dikkat edilmelidir (Nehrp.gov, 2024).

Fransa; geçmişten günümüze kadar milliyetçi ve özgürlükçü duygular ile beslenen, halkına ve ulusal yaşam hakkına oldukça önem veren ve bu doğrultuda da ekonomik, sosyal, askeri meselelerde dışa bağımlı olmayı kesinlikle kabul etmeyen bir ülkedir. Bu doğrultuda doğal afet oranının diğer ülkelere göre çok daha az olmasına rağmen halkının yaşam kalitesi, yaşama hakkı ve halk sağlığını oldukça önemsemesi ile yapı üretiminde bilinçli davranış örneği gösteren ülkelerden biridir. Konu hakkında gerekli birçok yasa, denetim mekanizması, toplumsal bilinç ve eğitim kazandırılmış olup günümüzde güvenli yapılaşma yolunda aktivite göstermektedir. Geçmişinde köklü bir demokrasi geçmişi olan ülke, planlama ve kentsel gelişimde de çeşitli yetkinlikler kazanmıştır. Kentsel Planlama Mevzuatı, planlama alanında önemli bir yer tutmaktadır. 1995 yılından itibaren yürürlüğe giren “Ulusal Planlama Yasası” ile ulusal düzeyde planlamaların yönlendirilmesi ve yasalara uygun hazırlanmasına vesile olmaktadır. Kültür Mirası ve Mimarlık Genel Müdürlüğü ise günümüzde bu konuda önemli hizmetlerde bulunan birimlerden biridir. Mimarlık ve kentsel tasarım mesleğinin gelişimi, koruma ve kültür alanlarının iyileştirilmesi, yapı üretimi gibi alanlarda hizmet vermektedir (Fransa Kültür Bakanlığı, 2024).

İlgili bakanlıkların, yasaların ve yönetmeliklerin gelişim göstermesi ile ülke başkenti olan Paris ve çevresinde yoğun bir yapılaşma ve kentsel gelişim görülmüş olup; sonrasında ülke genelinde yapılaşma faaliyeti görülmeye başlanmıştır. İlgili yapılaşmalar ulusal planlama ve 5 yıllık kalkınma planlarına uyumlu olarak yürütülmüş ve dönemsel olarak bölgesel planlamalar yapılmış ve bu planlara uyularak gelişim sağlanmıştır. İlgili bölgesel planlamalar ile alakalı olarak belediyelerce yönetim ve planlama anlayışı görülmüştür. 1980’li yıllardan itibaren planlama ve yapı izin yetkileri özellikle belediyelere bırakılmıştır. Bu planlamalar ise belediyelerce genellikle bölgesel arazi kullanım planları ve detaylı bir şekilde yapılaşma kurallarına dayanır. İlgili yasal dayanaklar ise Kentsel Planlama Mevzuatı, Çevre Kanunu ve İnşaat Kanunu gibi çeşitli kural ve yönetmeliklere dayanır. Çeşitli denetimler neticesinde ilgili yürürlüklere uyulmayan aykırı durumlarda inşaat durdurulması, para ve hapis cezası, meslekten uzaklaştırma gibi toleransı olmayan ağır cezalar verilmesi hak vardır. Planlamaya verilen önem neticesinde ilgili planlama dışındaki alanlarda hiçbir türlü az katlı veya çok katlı yapılaşmaya izin verilmemekte olup; tarihi yapılarda ise özel kurallar ve izinler geçerli olmaktadır (Taş, 2003).

Diğer ülkelerden bağımsız olarak alınan radikal bir karar neticesinde her türlü inşaat ruhsatı yalnızca 2 yıl süre için geçerli olup; 1 yıldan fazla ara verilen inşaat ruhsat iptali gerçekleşmektedir. Özel şirketlere değil de doğrudan belediyelerce üstlenilen yapı denetim görevi neticesinde ilgili inşaatlar sürekli olarak denetlemekte ve ruhsat verilmesi ve planlamanın suistimali durumunun önüne geçilmektedir. İlgili inşaatın mimarı, mühendisi, müteahhidi ve diğer yetkili bireyi; bina dayanıklılığı için 10 yıl sorumlu olmakta; bu nedenle de ilgili kişi kendisine sorumluluk sigortası yaptırmaktadırlar (Taş, 2003).

Tüm bu yargılar sonucu Fransa yapı üretim faaliyetlerinde belediye ve kamu kuruluşları güçlü ve sorgulayabilir kılınmış; denetleyici mekanizma görevine getirilmiştir. Böylece yapı denetiminin detaylandırılması gereği doğmuş ve yapısal ölçekte üretimde çeşitli kurallar ve yaptırımların gereği doğmuştur. Yapılaşma alanında yürütülen eğitim politikaları ile bütün bu denetim mekanizmasına tüketici bilinci de eklenebilir. Yapı kalitesine önem verilen Fransa’da Ulusal Bina Federasyonu (Fédération Française du Bâtiment) bu konuda öncü rol oynamakta ve yapıda sağlamlık ve kalite konusunda teknik bir denetim mekanizması ortaya çıkmasında yardımcı olmaktadır (FFB, 2024).

İlgili inşaat yetkilisinin yapısal sağlamlık konusunda 10 yıl sorumluluk alması ile yaptırılan bireysel harekete ek olarak 1978 yasasında yer aldığı üzere 10 yıllık olmak üzere zorunlu; 2 yıllık olmak üzere isteğe bağlı sigortacılık hareketleri ortaya çıkmıştır. Yapıların taşıyıcı elemanlarında oluşabilecek herhangi bir kusura istinaden sigorta yapılmakta ve böylece herhangi bir yapının taşıyıcı sistemi sürekli olarak denetlenmekte ve gerekirse iyileştirici aksiyon alınmaktadır (Taş, 2003).

Almanya; eyalet ve belediyeler olmak üzere farklı bir yönetim anlayışı gözlenir. Federal yasalar, eyalet yasaları ve belediyelerce uygulanmakta olan kontrollerin bir aradılığı sayesinde tamamen merkeze bağlı olmadan karşılıklı bir iş birliği bulunmaktadır (MFA, 2024).

Federal yönetim sayesinde, nüfus yoğunluğu ve coğrafya dikkate alınarak, Federal Yapı Yasası, Federal Bölge Planlama Yasası ve Kentsel Yenileme ve Gelişme Yasası referans alınarak kentsel ölçekte yapılan mekânsal dağılım ve planlamalar, belediyelerce kaynak olarak kullanılıp arazi kullanım planları hazırlanır (König, 2017). Belediyeler tarafından hazırlanan planlar; özelden genele doğru gidildiğinde eyalet yönetimince hazırlanan planlamalara uygun olmak zorunda ve buna istinaden Federal Planlama Bakanlığı’nın her 4

yılda 1 hazırlamakta olduğu stratejik gelişim planı ile de örtüşmelidir. Belediyelerce hazırlanan arazi kullanım planları birkaç çeşit olmakla birlikte; ülkemizde olduğu gibi nazım imar planı ve uygulama planı olarak ayrılmasına benzetilebilir. Hazırlayıcı arazi kullanım planları 1/5.000 ile 1/50.000 ölçekleri arasında olmakta ve Federal Planlama Bakanlığı'nın her 4 yılda 1 hazırlamakta olduğu stratejik gelişim planında yer alana 10-15 yıllık gelişim stratejilerine göre hazırlanmaktadır. Bağlayıcı arazi kullanım planları ise 1/500 ile 1/2.000 ölçekleri arasında olmakta ve hazırlayıcı arazi kullanım planlarının uygulamaya yönelik olarak detaylandırılmış halidir. Bu planlar kamu yapı üretimi ve özel sektör yapı üretimi için kesinlikle bağlayıcı olmaktadır. Bağlayıcı arazi kullanma planları sayesinde imara uygunluk denetiminde ve site/ada planlamasında temel referanstır. Yani kademelenme düşünüldüğünde kademelerin üst sırasında hazırlayıcı arazi kullanım planları yer alırken alt sırasında ise bağlayıcı arazi kullanım planları yer almaktadır. İlgili planlar eyalet ve belediyelerin sorumluluğu altındalardır. Bütün bu planlamalara halkın, yöneticilerin ve kanunların dikkat etmeleri üzerine çevre ve peyzaj koruma da bilinçlere yerleşmiştir (Taş, 2003).

Yukarıda bahsi geçen ve Almanya'da "İmar Kanunu Kitabı" adlı hukuki metin ile bir yapının tasarımından anahtar teslimi ile sonrasında kullanım ve değişiklikler üzerine tarafların hak, görev ve sorumlulukları tanımlanmıştır. İlgili bütün bu bilgilendirmeler ile yalnızca mal sahibi ve müteahhit değil; çevre kullanıcıların güvenliği ve mimarlık/kentsel haklarını da korumaya yöneliktir. Tüm bu tanımlamalar ile anlaşılmaktadır ki amaçlar doğrultusunda projenin uygulanacağı zemin etüdünden tasarımına, uygulanmasına ve sonradan yapılacak olan değişikliklerin kontrollü bir şekilde yapılmasına kadarki süreçlerde çok sıkı bir denetim gerçekleştirilmektedir (Atalay, 2018). Bütün bunlar yapılırken herhangi bir teknik ve üretici kaynaklı hata neticesinde yapı garanti kapsamında olmakta ve sorumluluk sigortası zorunlu tutulmaktadır.

İlgili denetimler devlet tarafından sertifikalı özel ve kamusal firmalardan oluşmakta olup, bu firmalar ise ilçe idarelerinin bünyelerinde bulunan inşaat müdürlüklerinin yetki ve sorumluluğu altındalardır. Bu müdürlükler, yapının ruhsat aşamasından üretim ve oturma ruhsatı aşamasına kadar mal sahibi ve uygulayıcı müteahhit firma ile doğrudan ilişki içindedir. İlgili müteahhit firma, üretim sorumluluğunu aldığı yapıda üretmiş olduğu her türlü işte, yapıda oturma izni ile başlayan 5 yıllık süre ile garanti sağlamak zorundadır (kendinden kaynaklı bir sorun yaşanması durumunda). Yapı denetim faaliyetleri ise daha

büyük ölçek olarak eyaletlere bağlı olan “Yüksek İmar ve Yapı Daireleri”ndedir. Bu kurumlar ile üretimi yapılmak istenen her yapının; yapı sahibine, müteahhide ve topluma neden olacağı her türlü zararı engellemek maksadı ile yapının statik, elektrik ve mekanik, ısı ve çevreye yaydığı ses, yangın dayanımı ve olası durumda çevreye neden olabileceği zararların analizlerini ve çizimlerini/raporlarını, alanında deneyimli, sorumluluk sahibi, belli bir ahlaki sorumluluk bilincinde olan teknik personeller ile kontrol edip onaylamak veya geri dönüşte bulunmak ile yükümlüdür. Yukarıda görüldüğü üzere Alman İmar Mevzuatı'nın en temel gayelerinden biri mal sahibi, tasarımcı/mimar, müteahhit, kontrol ve onay hizmeti veren belediye teknik personeli, kullanıcı ve toplum altılısında herkesin sorumluluğa sahip olmasıdır (Taş, 2003).

İngiltere; 1/25.000 ve daha küçük ölçekte hazırlanmış olan ilgili yapısal planlamalar, ilçe meclisleri tarafından hazırlanmakta ve hazırlanmış olan planlar ise bakanlık onayına sunulmaktadır. Hazırlanmış olan ilçe meclisi planları; genellikle 15 yıllık süre için gelişime ve revizeye açık olacak şekilde tasarlanmakta, alt ölçekli arazi kullanımı ile ilgili bilgiler içermemekte, yapısal planlar için kaynak olma niteliği taşımakta ve korunacak alanlar, kısıtlı alanlar, tarım ve ticaret alanları, yeşil alanlar, geri dönüşüm ve atık alanları, turistik alanlar, sosyal hizmet alanları, trafik/ulaşım güzergahları gibi genel yapısal öneri ve politikaları ifade etmektedir. İlgili planlar hazırlanırken diğer ülkelerden farklı olarak halkın görüşü alınmakta, ihtiyaç duyulan konular belirlenmekte, yaşanmakta olan sorunlar belirlenmekte, arazi için mekansal dağılım oranları belirlenmekte, alanın potansiyelleri netleştirilmektedir. Bu doğrultuda çok katılımcının katkıda bulunduğu uzun soluklu bir planlama ve onay süreci (bakanlık tarafından) görülmektedir (Altaban, 1990 ve Yamaç, 2014).

1/25.000-1/5.000 ölçekleri arasında ve belde meclisleri tarafından hazırlanan alt ölçekli yerel planlar da bakanlık tarafından onaylanmaktadır. Geniş ölçekli yapısal planlara göre daha ayrıntılı bilgiler içermekte ve yapısal planlarda raporlanan tavır ve politikalara uymak zorundadır. Alt ölçekli olması neticesinde imar kontrolü ve gerekli ise revizesini kolaylaştırmaktadır. İlgili coğrafi sınırların genel kullanımından ziyade; yapısal planlarda belirtilen kullanım maksadı belirlenmiş alanlara daha özel ölçekte yapıların belirlenmesi üzerine hizmet etmektedir. Yapısal planlar referans alınarak hazırlanan yerel planlar; bakanlıkça belirlenmiş olan bir bilirkişi tarafından halk ile paylaşılır ve varsa itirazlar değerlendirilir (Altaban, 1990).

İngiltere’de özel veya kamusal arazi fark etmeksizin yapı üretim ve değişim faaliyetlerinin her biri için belediye meclisi tarafından izin alınması gerekmekte ve bu doğrultuda denetimleri de yine belediye meclisi yapmaktadır. Yapılan denetimler yalnızca yapı tasarımı ve teknik projeler ile kalmayıp görünüş, arazi yerleşimi, bağlamına olan etkisi, çevre kirlilik ölçeği, topluma olan etkisi, yapı üretim faaliyetlerinde kullanılacak olan ekonomik kaynakların incelenmesi gibi hususlara da dikkat edilmektedir (Taş, 2003).

1990’lı yıllarda İngiltere’de yaşanmakta olan yapı üretimi faaliyetlerinde aksaklıklar ve temel yanlışlıklar; Dünya geneli birçok ülkede yaşanmakta olan yapı üretimi faaliyetlerindeki yanlışlıklar ve aksaklıklara genel anlamda iyi bir sorun ve çözüm örneği olma niteliği taşır. Özellikle o yıllarda yapı üretimi sektöründe yaşanan yanlışlıklar ve eksiklikler; hızlı ve ekonomik inşa etme hevesi ile kalite düşüklüğünü meydana getirmesi çerçevesindedir. En iyi finansal karşılık ile en hızlı sonuç veren yüklenici firmaların tercih edilmesi neticesinde, inşaat faaliyetlerinde yer alan birimler arasında iletişim kopukluğu ve bu sebep ile de performans düşüklüğü ve üretim kalitesindeki azalma eşliğinde işveren memnuniyetsizliği ortaya çıkmıştır. İlgili birimlerdeki kopukluk neticesinde planlanan iş teslimine zamanında ulaşamama, hatalı veya eksik imalat, zaman ve emek kaybı gibi maliyetleri beklenenden çok daha yüksek seviyelere çıkarmaktaydı. İngiltere’de yaşanan bu durum neticesinde 1998 yılında görevlendirilmiş olan bir ekibin ortaya çıkarmış olduğu “Rethinking Construction” (İnşaatı Yeniden Düşünmek) raporu sayesinde gelişim ve yeniden düşünüş hareketi başlamıştır. Raporun hazırlanmasında uluslararası mimari görüşler ve mühendislik ilkeleri dikkate alınmış, araştırma ve geliştirmeler neticesinde sonuç rapor da uluslararası boyutta referans kaynağı olacak şekilde ortaya çıkarılmıştır. İlgili raporun halk arasında ve devlet liderlerince oldukça dikkate alınması sayesinde birçok kesim tarafından destek görmüş ve toplu bir yenileme yaşanmıştır. Raporun ortaya çıkması ve kısa zamanda etkilerinin görülmesi üzerine kaliteli, zamanında ve ekonomik üretimin gerçekleşmesi neticesinde üretici ve kullanıcı arasında memnuniyet ortaya çıkmış, sektörde refah seviyesinde artış yaşanmıştır. İlgili yenilenmenin temelinde işveren, tasarımcı ve uygulayıcı mimar/mühendis, işçi, yüklenici, yapı malzemeleri temin eden üreticiler ve kullanıcıların güven ortamında davranış göstermesi referans alınmıştır (Egan vd., 1998).

Bu rapora göre; birçok birimin ortak çalışması ile yürütülen yapı üretim faaliyetlerinde ilgili birimlerin birlikteliği sayesinde ortaya çıkan iş yapabilme kabiliyeti ile üretim anlayışı hakimdir. Her bir birimin tek başlılığından çok bütün olarak hareket etmesi

ve bu hareketi de hızlı ve ekonomik olma durumu açısından baskı altında kalmadan, özveri eşliğinde bir arada çalışması; kaliteli ve daha hızlı bir üretimi sağlar. Bütün bunların olabilmesi için birimlerin birbirini tanımalarını, birbirlerine olan ihtiyaçlarını iyi kavrayabilmeleri, birlikte çalışma yöntemleri geliştirmeyi, birbirine güvenmelerini, görüş ve fikirlere değer verilmesi önem arz eder. Bütün bunlara ek olarak ekonomik kaygılar ve işin kalitesi göz önüne alınarak yapılmakta olan ihale sistemine göre işveren olma durumu neticesinde, çalışan birimlerin birbirlerini seçebilme özgürlüğünün olmaması ile iş ve zaman kaybı yaşanabilmekte, ekonomik maliyetlerde artış yaşanabilmekte ve çalışma ortamında güvensizlik ile çatışma durumu, katılımcı olamama halleri ortaya çıkabilmektedir. Mühim olan; ilgili birimlerin görevlerini olması gerektiği gibi yerine getirmesi, uzmanlık alanınca faaliyet gösteren bireylerin diğer birimlere faydalı olabilecek şekilde ve iyi niyet çerçevesinde bir arada çalışmasıdır. Yapı üretim faaliyetlerinde hangi konumda olurlarsa olsunlar tecrübeli ve mesleki görgü sahibi bireyler; iş ilerleyişi ve üretim faaliyeti boyunca öngörü yapabilmeleri, riskler ve yanlışlara önceden ulaşabilmeleri, ilgili birimlerin gelişimi için uyarmaları, problemleri çözebilmeleri, riskleri ortadan kaldıracabilmeleri, gerekli durumlarda karar verici olmaları gerekmektedir. Dolayısıyla mimar veya mühendis fark etmeksizin takım liderliği; yapı üretiminin hemen her aşamasında ve hemen her biriminde yol gösterici olarak ve saygınlık kazanılarak sürdürülmelidir (Egan vd., 1998). Raporda yer alan tüm bu bilgilendirmeler ışığında yapı üretim faaliyetlerinin yazılı olan yönetmelikler, imar kanunları, yapı denetimi, sigortacılık haricinde yazılı olmayan bireysel ve toplumsal etik davranışların ve ahlaki değerlerin de önemli olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

İlgili konu başlığına istinaden yapı üretimi ve kentsel gelişim konularında gelişmiş denebilecek Dünya'nın çeşitli ülkelerinden örnekler verilir. İlgili ülkelerin gerek eğitim sistemlerinde yer alan bilinç hareketliliği ile henüz küçük yaştaki kişilerin konu hakkında bilgi ve görgü sahibi olması sağlanmakta, bu yolla ise özellikle toplumsal etik davranışların ve ahlaki değerlerin önderliğinde bir mesleki uygulama amaçlanmaktadır.

Fakat unutulmamalıdır ki bahsedilen bu ülkeler geçmiş dönemden günümüze kadar tamamen sorunsuz, problemsiz, yanlışsız veya eksiksiz bir uygulama sürecine sahip olmayıp farklı dönemlerde hatalı veya eksik uygulamalara da ortam sağlamıştır. Bu doğrultuda bu ülkelere dikkat çekilmesinin bir diğer önemli sebebi ise yapılan bu yanlış veya eksik uygulamaların getirmiş olduğu olumsuzluklardan ders çıkararak sonraki dönemlerde bu

olumsuzlukların giderilmeye çalışılması kıymetli görülmüş ve çeşitli toplumlara da örnek olabileceği düşünülerek aktarımda bulunulmuştur.

Ek olarak farklı coğrafyaların beraberinde getirdiği koşullara uyum sağlanması gereği ile farklı uygulama yöntemleri de ortaya çıkmaktadır. Örnek olarak Japonya'nın diğer ülkelere istinaden kişi başına düşen toprak alanının görece diğer ülkelere göre çok daha kısıtlı olması ile yapı üretim süreçlerinde çok daha farklı yöntemler izlenmiş ve bu doğrultuda farklı aksiyonlar alınıp süreçler de farklılık göstermiştir.

Bazı ülkelerde yürütülen yapı üretimi ve kentsel gelişim uygulamalarına ek olarak sigortacılık hizmetinin farklı olanaklarından da faydalandığı görülür. Özellikle Amerika Birleşik Devletleri ve Almanya'da kullanılmakta olan mesleki sorumluluk sigortası; Fransa'da 1978 yasasında yer aldığı üzere 10 yıllık olmak üzere zorunlu; 2 yıllık olmak üzere isteğe bağlı sigortacılık hizmeti temin edilmekte ve böylece üretilen yapılar periyodik olarak denetlenip taşıyıcılığı hakkında güncel durumu değerlendirme imkanı olur. Tüm bu sigorta uygulamaları yapı üretimi ve kentsel gelişim süreçleri içinde doğrudan yer almasa da ilgili üretim ve yapı kullanım süreçlerine sağlamış oldukları katkılar ile kıymetli bulunmuştur.

Özellikle İngiltere gibi yapı üretim ve kentsel gelişim faaliyetlerinde gelişmiş seviyede sayılabilecek ülkelerde üretilmesi planlanan yapı; yalnızca tasarımı ve teknik projelerinin kontrol edilmesi ile kalmayıp yapı görünüşü, arazideki konumlanması, çevreye olan fiziksel etkisi, çevre kirlilik ölçüğü, topluma olan etkisi gibi girdilerin de geniş ölçekte kontrol edilmesi ile dikkat çekmektedir.

Çizelge 2.2. Bazı ülkeler yapı üretimi süreçleri karşılaştırma tablosu

	Yapı Üretim Faaliyeti	Dikkate Alınan Değerler	Sorumluluk
Japonya	*Merkezi yönetime bağlı özerk belediye ve valiliklerce yürütülür; *İmar bakanlığı ve valiliklere bağlı Yerel Kent Planlama Kurulu personellerince imar planları hazırlanır; *Kent planlama esasları için 1968 yılı Kentsel Planlama Yasası'na bakılır ve uygulama alanları valiliklerce belirlenip İmar Bakanlığı'na onaylanır.	*1 km ² alana düşen insan sayısı; *Yoğun nüfus alanları; *Tarım toprakları, turizm ve tarihi sit alanları, doğal güzellik alanları, afet riski bölgeleri... *Uygulama imar planları ve yapı üretimi projeleri; *Yapı Standartları Yasası'na uygun proje tasarımı ve uygulaması.	*İmar Bakanlığı'nca yetkilendirilmiş mühendis, mimar, şantiye şefi, denetçi kuruluş ve ruhsat veren kurum; *Çeşitli sigortacılık hizmetlerince teminatlandırılmış uygulamalar.
Amerika Birleşik Devletleri	*Müşavir şirketlerin danışmanlığında tasarım, imar, uygulama, pazarlama ve kullanım analizleri yapılır; *Belediyelerce yetkilendirilmiş denetim firmalarında çalışan sertifikalı personellerce genel yapı şartnamesine uygunluk kontrolü sağlanır.	*Değerli topraklara istinaden her yapı için çevresel etki değerlendirmesi; *Mesleki ve etik kurallar, kişinin vicdan muhasebesi, toplumsal çıkarlar; *Proje alanının bulunduğu eyalet ve belediye tarafından belirlenmiş teknik şartnameler.	*Belediyece yetkili mühendis, mimar, şantiye şefi, denetim firmaları; *Zorunlu mesleki sorumluluk sigortası diğer zorunlu olmayan sigortalar; *Zorunlu olmasa da yüksek toplumsal bilinç sayesinde %98 sigortalılık oranı.
Fransa	*Kültür Mirası ve Mimarlık Genel Müdürlüğü önemli hizmetlere sahiptir; *Ulusal planlama ve 5 yıllık kalkınma planlarına uygun, belediyelerce yönetim ve planlama anlayışı, yapım izni; *Yapı denetim faaliyeti doğrudan belediye tarafından üstlenilir; *Ulusal Bina Federasyonu (FFB) önemli rol oynamaktadır; *Sigorta firmalarında projelerin denetlenmesi.	*Denetim mekanizması, toplumsal çıkarlar; *Kentsel Planlama Mevzuatı; *Ulusal Planlama Yasası; *Çevre ve İnşaat Kanunu; *Belediye bölgesel arazi kullanım planları; *Yapı üretiminde sigortacılığı zorunlu kılan "Spinetta Kanunu".	*Yapı üreticisi mimar, mühendis ve diğer yetkililer, yapı dayanıklılığı içi 10 yıl sorumlu olmaktadır; *10 yıl zorunlu, 2 yıl isteğe bağlı sorumluluk sigortası; *Mesleki sorumluluk sigortası ve diğer sigortalar; *Yapı denetçisi rolü üstlenen belediye.
Almanya	*Federal yasalar, eyalet yasaları ve belediyelerin ortak ilişkisine dayalı yapı üretim mekanizması; *Yasalar referans alınarak eyalet yönetimince ve Federal Planlama Bakanlığı'na hazırlanan planlamalara uygun olmak şartıyla belediyelerce arazi kullanım planları hazırlanır; *Yapı tasarımı için zemin etüdünden anahtar teslimi ve kullanımına kadar çok sıkı denetimler.	*Nüfus yoğunluğu ve coğrafi analizler; *Federal Bölge Planlama Yasası, Kentsel Yenileme ve Gelişme Yasası; *Belediyelerce hazırlanan arazi kullanım planları; *Eyalet yönetimince hazırlanan stratejik gelişim ve hazırlayıcı ve bağlayıcı arazi kullanım planları; *"İmar Kanunu Kitabı" adlı hukuki metin.	*Federal yasalar, eyaletler ve belediyeler; *5 yıllık yapı garantisi; *Mesleki sorumluluk sigortası ve diğer sigortalar; *Devlet tarafından sertifikalandırılmış denetim firmaları.
İngiltere	*İlçe meclislerince hazırlanan yapısal planlamalar bakanlık onaylı gerekli yapılaşma bilgilerini içerir; *Halkın görüşü de sürece dahil edilerek ihtiyaç konuları belirlenip buna göre kent tasarımına gidilmekte; *Çoklu katılımcı planlama süreci; *Hazırlanan yerel planın halka arz edilmesi ve görüşlerin alınması; *Yapı üretim ve değişimi için belediye meclisi tarafından onay alınması ve denetlenmesi.	*İlçe meclisleri tarafından hazırlanmış ve bakanlık onaylı yapısal planlamalar; *Halkın görüşleri ve ihtiyaçları; *Ayrıntılı bilgi içeren, yapısal planlar referans alınarak hazırlanan alt ölçekli ve bakanlık onaylı yerel planlar; *Yalnızca proje ölçeğinde değil, bağlama ait verilerin de dikkate alınarak denetleme; *Ulusal Yapım Konseyi'nin "İnşaat Bitiş Sertifikası" gereklilikleri.	*Belediye meclisi; *Toplumsal görüş; *Yerel yönetimlerce temin edilen yapı denetim sistemi; *Ulusal Yapım Konseyi; *Müteahhit firma sorumluluğunda, 10 yıl boyunca meydana gelebilecek yapı hasarları onarım garantisi.

Bu konu başlığının sonucu olarak; çeşitli yönetim birimlerinin hazırlamış olduğu kentsel planlamalara, ilkelere ve kurallara uygun hareket edilerek yapı üretiminin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bütün planlamalar; coğrafyaya özgü iklim, çevre alanları, afet riski, arazi koşulları gibi girdiler dikkate alınarak yapılmalıdır. Tamamen özgür, bağımsız ve güvenilir bir şekilde görevini yerine getirmesi sağlanmalıdır. Yapı denetimine ek olarak yapı üretimi ve kullanımında çeşitli sigortacılık faaliyetleri ortaya çıkarılmalı, toplum bu konuda bilinçlendirilmelidir. Tasarım ve üretim faaliyetleri belli birkaç kişinin inisiyatifine bırakılmamalı, alanında yetkin kişilerin kontrol süzgecinden geçirilmelidir. Mesleki sorumluluğun en iyi şekilde yönetilebilmesi ve herhangi bir aykırı durum yaşanmaması adına yetkili bireyler denetlenmeli, bağımsız kontrol mekanizmaları ortaya çıkarılmalı, caydırıcı cezalar koyulmalı ve en önemlisi de mesleki ve ahlaki eğitim için çeşitli aksiyonlar alınmalıdır.

3. YAPI SİGORTALARININ KURULUŞ VE İŞLETMESİ

Sigortacılık faaliyetlerinin sürdürülebilirliği, karşılaşılan zararların toplum tarafından paylaşılması ilkesine dayanmaktadır. Bir sigorta dalında çok sayıda talep edenin bulunması, primlerin toplanarak büyük bir maddi havuz oluşturmaya katkı sağlar. İlgili sigorta dalının teminat sınırları çerçevesinde gerçekleşen herhangi bir rizikonun ortaya çıkarmış olduğu maddi zarar, bu havuzdan karşılanmaktadır (TSB, 2022). Bu doğrultuda az miktarda fakat çok sayıda prim ödemesi, büyük maddi zararların karşılanmasını sağlamaktadır (Evren, 2022).

Sigortacılık, ekonomik ve sosyal yaşamın bir sonucu olarak gelişmiştir. Dolayısıyla büyük çoğunluğu zorunluluğa dayanmayan sigortacılık faaliyetlerinin de ilgili kişilere uygun şekilde pazarlanması gerekliliği doğar (Evren, 2022). Somut olmayan hizmetlerin pazarlanması, somut ürünlere göre daha zorlu bir süreçtir. Bu doğrultuda sigortacılık faaliyetlerinin de gelişim göstermesi, yeni pazarlama stratejileri göstermesi, yeni ihtiyaçlara cevap vermesi, dinamik ve kendini yenileyen bir bulgu olması gerektiği anlamına gelir.

Sigortacılık, bireysel kayıpların yanı sıra şirketler ve diğer kuruluşlar için de kapsamlı bir hizmet sunmaktadır (Evren, 2022). İlgili kurum ve kuruluşun finansal, fiziksel, sosyal ve diğer alanlarda; çeşitli sebeplerle yaşanacak olan kısıtlamalara karşı büyük ölçekte bir güvence olma niteliği taşır. Böylece ilgili firmanın çeşitli yönlerden olan dengesinin korunmaya yönelik gelecekte zarar görme riskine karşı ortaya çıkarılmış bir önlem ve çözümü içinde barındıran bir hizmettir. Bu doğrultuda geçmiş yıllarda bireysel talepte yoğunluk gören sigortacılık faaliyeti, zaman içinde gelişen ekonomik, ticari, sosyal imkanlar neticesinde çeşitli kurum ve kuruluşlarca (eğitim birimleri, hastane, fabrika, liman, havaalanı, terminaller, üretim tesisleri vb.) tercih edilir hale gelmiştir.

Gelişen küresel ekonomi, ticaret ve teknoloji gibi faktörler, sigorta talebinin küresel ölçekte artmasına yol açmaktadır. Bu doğrultuda bu talepleri karşılayabilen, sürdürülebilir, günlük ihtiyaçlara cevap verici, gündeme hizmet eden yapısından dolayı her geçen gün yeni sigorta dalları ve sigorta hizmeti sağlayan kuruluşlar da ortaya çıkmaktadır.

Sigortacılık faaliyetlerinin ekonomik fayda sağlayabilmesi için, talep edenlerin eğitim ve hukuki çerçevelere uygun olması gerekmektedir. Buna istinaden çalışan personelin mesleki deneyim süresini tamamlamış olması, Sigortacılık Eğitim Merkezi'nin (SEGEM) düzenlemiş olduğu, çalışan kişinin sigorta sektöründe mesleki eğitim aldığını ve yeterli

bulduğunu gösterir nitelikte sınav sonucu belgesi ve diğer çeşitli gerekliliklerin sağlanması gerekmektedir (Resmi Gazete, 2014). Daimi olması beklenen sigorta kuruluşu ve işletmesinin hukuki dayanağı olmalı, kendisini ve talepte bulunanı hukuk çerçevesinde koruyabilmelidir.

3.1 Sektörel Bilgiler

Ülkemiz ve Dünya geneli sigortacılık faaliyetleri ve yapı üretiminde sigortacılık uygulaması hakkında; çeşitli kaynaklardan yapılan araştırmaların daha anlaşılır ve araştırma amacına uygun olabilmesi maksadıyla bazı sigortacılık kavramları hakkında bilgi sahibi olunması gerekmektedir. Bunlar:

Sigortacı: Sigortalı tarafın; sigorta sözleşmesi kapsamında karşılaşması muhtemel herhangi bazı rizikolar karşısında sigortalının mağdur olmasını engelleme, sigortalının maddi ve manevi zararının bir kısmını ya da tamamını karşılamak ile yükümlü olan taraftır (Coşkun, 2014).

Sigortalı (Lehtar/Menfaattar) ve Sigorta Ettiren: Bir sigorta sözleşmesi kapsamında belirli süreliğine; gerekli prim ödemelerini yapan ve bunun karşılığında ise sigortalılık konusu hakkında sigorta hizmetinden faydalanmak isteyen lehtardır (sigortadan yararlanan kişi). Şirketlerin çalışanları için yaptırmakta olduğu sağlık sigortası gibi bazı durumlarda sigortadan faydalanan kişi ile sigorta ettiren farklı taraflar, yani üçüncü bir taraf olabilir. Bu doğrultuda belirli bir prim ödemesi ile sigorta ettiren taraf şirket, sigortalı taraf çalışan, sigorta hizmetini sağlayan ise sigortacıdır (Coşkun, 2014).

Sigorta Sözleşmesi: Sigortalı ile sigorta şirketi arasında hazırlanan, ilgili sigorta sözleşmesi şartlarınca hem sigortalının ilgili prim ödemesini yapacağını temin eden hem de sigortalının karşılaşması muhtemel herhangi bazı rizikolar karşısında sigorta şirketinin de gerekli karşılığı vereceğini ve sigortalının zararının bir kısmını ya da tamamını karşılayacağını temin eden hukuki düzeyde geçerli iki taraf imzalı anlaşma ve belgelerdir. Sigortalı isim soy isim ve diğer kişisel bilgiler, sigorta şirketi tanıtımı, 2 taraflı iletişim bilgileri, toplam prim ödemesi ve ödeme yöntemi, ilgili sigortanın konusu ile yükümlülükleri, sigortalılık şartları, sigortalılık geçerlilik tarihleri vb. ilgili bilgiler bu sözleşme kapsamında belirtilmiş olmalıdır (Coşkun, 2014).

Sigorta Süresi: Sigortalı ile sigortacı arasındaki yapılan sözleşmede yer alan konu hakkında verilecek olan sigortacılık hizmetinin, sigorta başlangıç tarihi ile sigorta bitiş tarihi

arasında kalan süredir. Yapılan sigortacılık hizmetinde aksi kararlaştırılmadıkça sigortalılık hali sigorta başlangıç tarihi gecesi saat 00.00'da başlayıp, sigorta bitiş tarihi gecesi saat 00.00'da biter (Coşkun, 2014).

Sigorta Sözleşmesinin Sona Ermesi: Sigortalılık hali ve sigorta sözleşmesinin sona ermesi, kanunlar ve yönetmelikler ile belirlenmiş olan birden çok duruma bağlıdır. İlgili sigorta için yapılan sözleşmede yer alan bitiş tarihine ulaşılması bunlardan en sık karşılaşılan sigorta bitiş sebebidir. İlgili sigorta sözleşmesinde yer alan rizikolardan herhangi birinin gerçekleşmesi ve bu riziko dahilinde sigortalının da sigorta şirketinden zararını karşılaması durumu bir diğer sık karşılaşılan sigorta bitiş sebebidir. Deprem sigortası kapsamında olan bir konutun, yaşanan deprem ile zarara uğraması ve bu zararını ise deprem sigortasından karşılaması durumu örnek olarak verilebilir. Menfaattar kişinin ortadan kalkması veya el değiştirmesi durumu da sigortalı olma durumunu doğrudan sona erdiren bir diğer durumdur. İş yeri sigortası yapılan bir taşınmaz malın satılarak el değiştirmesi ile yeni alan kişinin yeniden sigorta yaptırması gereği bu duruma örnektir. Belirli hukuki şartlara dayanarak taraflardan birinin sözleşmeyi fesih hakkını kullanması ile sigortalılık sona erer. Sigorta ettiren kişinin, sigorta sözleşmesi kapsamında yerine getirmesi gereken yükümlülükleri zamanında veya doğru şekilde yerine getirmemesi durumu da bunlara dahildir. Sigortalı veya sigortacının aciz duruma düşmesi durumu, sigorta sözleşmesi kapsamındaki gereklilikleri karşılayamama durumu ya da ihtimali ile ilgili sözleşmeyi sona erdirir. Primin ödenmesinden önce acze düşen, iflas eden veya sigortacıya karşı sorumluluğunu yerine getiremeyeceğini kanıtlayan sigortalı nedeniyle sözleşme sona erer. Aynı şekilde konkordato ilan eden, iflas eden, sigortacılık ruhsatı iptal edilen sigortacı firma ile de sözleşme sona erer. Son olarak ise sigorta sözleşmesinde yer alan alacak-verecek ilişkisinin bir müddet içinde sonuca bağlanamaması ve zamanaşımına uğraması da sigorta sözleşmesini sona erdirir (Yıldız, 2018).

Sigortalılık Konusu: Sigortalı ile sigortacı taraflarca hazırlanan ve imzalanan sigorta sözleşmesinin içinde barındırdığı konu ve kapsamdır. Canlı sağlığı ve hayatı, konut, araç, deprem, iş yeri, yangın, meslek gibi can ve mal üzerine çeşitli konuları içinde barındırır. Kasko sigortasında sigorta konusu araç, bir yangın sigortasında ise bina ve içindeki eşyalar olabilir. Bir mesleki sorumluluk sigortasında ise bir mesleğin icrası sırasında üçüncü şahıslara verilecek zararlara ilişkin sorumluluk, sigorta konusudur (Coşkun, 2014).

Teminat: Sigortalının karşılaşması muhtemel rizikolar ile karşılaşması neticesinde ortaya çıkan zararın ne kadarının karşılanacağını sigorta sözleşmesinde sigortacı tarafından belirtilen meblağdır. Bu meblağ sabit olmamakla birlikte, poliçe türüne, konusuna ve sigortalı tarafından yapılan seçim neticesinde ödenen prime göre değişiklik gösterir (Coşkun, 2014).

Prim: Sigortalı ile sigorta şirketi taraflarınca yapılan sözleşmenin yürürlüğe girmesi ve ardından karşılaşılan rizikolar neticesinde sigorta şirketinin zararı karşılaması için sigortalı tarafından ödenmesine karar verilmiş olan peşin veya taksitli ödemeler olarak adlandırılır. Yapılan sigortaya ve sigorta neticesinde sigortacı tarafından verilen teminat miktarına göre de prim ödeme miktarında değişiklik olabilir (Coşkun, 2014).

Riziko: Sözlük anlamı olarak “risk” demektir. Sigortacılık sözleşmesinde yer alan konu ile alakalı olarak gerçekleşmesi mutlak olmayan, gerçekleşeceği belli olmayan ve sigortalı ile sigortacının iradesi dışında ilerleyen zamanlarda meydana gelebilecek riskteki olaylardır. Rizikonun gerçekleşmesi, sigorta sözleşmesini devreye sokup, uğranılan zararın telafi edilmesi gereğini ortaya çıkarır. Rizikonun gerçekleşme oranı ve ihtimali aktüerler tarafından belirlenir. Bu doğrultuda rizikonun gerçekleşme oranı yükseldikçe sigorta yapılıp yapılamama, teminatların kapsam dışı bırakılması, prim ödemeleri ve teminat miktarlarında değişiklik görülür (Ortaç, 2021).

Kloz: Kloz, sözleşme yapan taraflar arasında önceden belirlenmiş standart maddelere ek olarak özel maddeleri ve teminatları içeren hukuki bir terimdir. Sigortalı ya da sigortacıya yönelik lehte ve aleyhte olabileceği için düzgün ve detaylı inceleme yapılmadan hazırlanan kloz şartları kişinin haklarını sınırlayıcı bir unsura da dönüşebilir. Araç sigortasında cam, aksesuar, çekme-kurtarma, arıza, hasarsızlık indirimi klozları gibi ekler, genel olarak araç sigortasında yer almayan ama dipnot niyetine koyulan maddelere örnek olarak verilebilir. “Özel Koşullar” adı ile de anılabilir (Küçükerden, 2020).

Reasürans: Sigortacı ile sigortalı arasında yapılmış olan sigorta sözleşmesi temel alınarak, “sigortacının sigortalanması” olarak tanımlanabilir. Yapılan sözleşme gereği sigortalının herhangi bir riziko ile karşılaşıp zarara uğramasının ardından sigorta firmasının ilgili zararı sözleşme uyarınca karşılaması gerekmektedir. Bu defa da sigortacının uğramış olduğu zararı telafi etmeye yönelik olarak ilk sigorta anlaşması üzerine sigortacının sigortalandığı ikinci bir sigorta yapılabilir. BU tür sigortaya da reasürans; sorumluluğu alan

ikinci sigortacıya ise reasürör denir. Önceden sigortalanmış bir risk temel alınarak sigortacının daha önceden üstlenmiş olduğu rizikoların gerçekleşmesinden dolayı uğrayabileceği zararı tazmin edebilmek amaçtır. Dolayısıyla sigortalı ile sigortacının oluşturduğu ilk poliçe ile bu yeni poliçe aynı anda var olmakta ve sigortacının yüklendiği rizikonun gerçekleşmesi akabinde sigortacının uğrayacağı zararın karşılanması sorumluluğunu alan diğer bir sigortacıyı bünyesinde barındırmaktadır. Böylece reasürör taraf, sigortalının karşılaştığı zararı dolaylı olarak üstlenmiş olur ve tazmin etme sorumluluğuna sahiptir. Reasürans akdinin tarafları reasürör ve sigortacıdır. Sigortalı olup da hizmet alan tarafın herhangi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır (Alanya, 1991).

Aktüer: Sigortacılık faaliyetlerinde ilgili konuda sigortalama yapılıp yapılamayacağı, sigorta sözleşmesinin oluşması, prim ödemeleri, sigortacının verebileceği teminatlar gibi önemli hususlarda değerlendirme yapıp sonuçlar ortaya koyabilen yetkili kişilerdir. Sigorta matematikçisi ve istatistikçisi görevinde yer alır. Sigortalılığın konusu hakkında bir rizikonun gerçekleşme ihtimali, olduktan sonra ne gibi zararlar ile karşılaşılacağı, zararın nasıl telafi edilebileceği, mali çıkarımları istatistiki olarak tespit eden kişidir. Ortaya çıkan değerlendirmeler neticesinde sigortalının ödeyeceği primler ve karşılığında sigortacıdan alacağı teminatlar bu sonuçlara göre belirlenir. Özellikle doğal ve beşeri afet bölgelerindeki yerleşim yerlerinde yer alan taşınır-taşınmaz mallar olmak üzere trafik sigortası, hayat sigortası, cep telefonu sigortası gibi birçok alanda büyük öneme sahiptir. Belli bir coğrafyada yaşayan insanların sağlık durumu ve ortalama ömür uzunlukları analiz edilerek hayat sigortası ve diğer tamamlayıcı sigortalarda nasıl bir yol izlenmesinde aktüerlerin görev alması örnektir (Özbolet, 2017).

Bilirkişi: Sigorta edilen rizikoların gerçekleşmesi ardından karşılaşılan zararların miktarını, neden kaynaklı olduğunu, hasar sonrası malın kıymetini, zararın nasıl karşılanacağını ve ne kadarlık zararın karşılanacağını nitelikleri ile birlikte belirleyen bilirkişidir. Örneğin konut bilirkişileri, deprem sonrası zarar görmüş daireleri için ödenmesi gereken tazminatın belirlenmesinde görev alır (Özbolet, 2017).

Tazmin: Sigorta sözleşmelerinde sıkça karşılaşılır ve gerçekleşen rizikolar neticesinde ortaya çıkan zararların karşılanması anlamına gelir. İlgili sigorta konusunda aktüerden gelen bilgi yardımıyla tazmin miktarlarında ve oranlarında değişiklik olabilir. Verilen teminatlar oranınca tazmin işlemi gerçekleşir. Sigorta şirketleri, çeşitli konulardaki sigortalılık durumundaki teminatlar ve primler ile sigortalıların zararlarını karşılamayı ve

bunu da devamlı yapabilmeyi hedefler. Bu doğrultuda tazmin işleminde sigortalının; gerçekleşen zarardan önceki durumuna döndürülmesi yeterli bir amaç olup, sigortalının bu durumdan kar elde etmesi engellenmeye çalışılır (Demir, 2020).

Broker: Sigortacılık sektörüne ek olarak bankacılık ve finans gibi sektörlerde de görülen bu kavram; satıcı ile alıcı arasındaki ilişkiyi sağlayan, müşteri adına satın alım sürecini yürüten, müşterinin prim ödeme gücüne ve karşılaşması muhtemel risklere göre doğru ve ihtiyacına yönelik seçime yönlendiren, müşteri profiline göre dağılım ve uzmanlık sağlamış çalışanlardır (Özdamar, 2008).

3.2 Sigorta Türleri

Sigortacılık faaliyetleri yüzlerce yıl önce hemen her sektörde yer almaya başlamış zaman içinde gelişmiş, günümüze kadar ulaşmış, günümüzde de gelişimine devam etmekte olan ve insanlık var oldukça devam edecek olan bir ihtiyaçtır. Hemen hemen ticaretin Dünya genelinde yaygınlaşmasından günümüze kadar gelmekte olan bu faaliyetler, ihtiyaç doğrultusunda çok çeşitli alanlara (ticaret, ulaşım, sağlık, eğitim vb.) hizmet etmesi ile meydana gelmektedir. Sigortacılık faaliyetleri, yapı alanında da hizmet vermekte ve bu alanda gelişim için adımlar atılmaktadır (Yamamoto, 2000).

İnşaat sigortaları, ülkelere ve coğrafyalara göre değişiklik gösterse de sigortacılık sektörü geneline göre oldukça yeni bir sigortacılık alanıdır. Ülkemizde 1960'lı yıllarda yangın sigortalarına eklenen maddeler ile uygulanmaya başlamış olup o dönemden günümüze kadar gelişim göstermektedir. 1970'li yıllardan itibaren üretim aşamasındaki yapılar da dahil edilerek bağımsız firmalar tarafından çeşitli poliçeler düzenlenmiş olsa da 2000'li yıllara kadar pek fazla arz-talep yaşanmamıştır. "İnşaat Halindeki Binalar Tarifesi" esas alınarak hazırlanan poliçelere sel baskını, deprem, araç kazaları, yangın, gökten araç ve cisim düşmesi gibi riskler ile ayrı ayrı sözleşmeler yapılmaya çalışılmıştır. 1970'li yıllarda "Makine ve Montaj Sigortaları Tarife Komitesi'nin" kurulmasıyla birlikte sözleşmeler genel şartlara bağlanmış; 1980'li yıllarda ise "Mühendislik Sigortaları" adı altında ayrı bir sigorta dalı oluşturulmuştur. Sigortacılık alanındaki bu gelişmelere rağmen; inşaat sektöründe yaşanan çeşitli problemler, özellikle yapı denetimindeki boşluklar ve inşaat faaliyetinde yer alan mühendis, mimar, onay veren teknik personeller ve diğer personellerin yetersizlikleri inşaat sigortasının yaygınlaşmasını olumsuz etkilemiştir. 1999 Marmara Depremi sonrası

Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'nun 9. maddesiyle bazı kamu ihalelerinde çeşitli yapı sigortalarının zorunlu hale getirilmesi de bu süreçte etkili olmuştur (Topsoy, 2018).

Bunlara ek olarak ülkemiz yapı üretimi sektörü yaklaşık son 20 yılda oldukça büyük hız kazanmış ve bu hız ile ülkemiz ekonomisine yön verecek kadar büyük paya sahip olmuştur. Kazanılan hız ile konut, alışveriş merkezi, hastane, iş merkezi gibi hemen her maksat için üretilen yapılarda da coğrafya fark etmeksizin artış görülmüştür. Yine artan bu üretimin getirmiş olduğu ekonomik kalkınma, arz ve talepte yaşanan artış, maddi imkanların hem yurt içinde hem yurt dışında sürekli sirkülasyon halinde olması ve yurt içi ile yurt dışında fazla sayıda istihdam sağlaması ile üretken bir topluma dönüşmesi gibi olumlu durumların yanında çok çeşitli olumsuz durumları da beraberinde getirmiştir. Yapı üretim faaliyetlerinde sürekli olarak doğal kaynaklara ihtiyaç duyulması, kullanılan doğal kaynakların geri dönüştürülemez olması, ekonomik ve doğal kaynakların sürekli olarak bu sektöre aktarılması gereği, çevre zararı, hızlı kentsel gelişme ile çarpık kentleşmenin ortaya çıkması, kontrolsüz bir üretim süreci bu olumsuzluklardan bazılarıdır (İpekçi vd. 2017).

2000'li yıllarında başında çeşitli hukuki düzenlemeler neticesinde yapı üretiminde artışlar yaşanmıştır. Bu üretim artışının yaşanmasında etkili olan en önemli tasarılar arasında 2004 yılında "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Yasa Tasarısı" olarak başlayan yasal düzenleme çalışmalarını; "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" olarak 16.05.2005 tarihinde yürürlüğe girmesi bulunmaktadır (Yenice, 2014). Ülkemiz için bu ve benzeri hukuki neticelere ek olarak ekonomik yönden inşaat sektörüne ağırlık verilmesi, ekonomik yatırımların ve teşviklerin bu alanda artış göstermesi, siyasi dayanakların yapı sektörü üzerinde yer alması, yapılaşmanın rant ve uluslararası statü göstergesi olarak kullanılmaya çalışılması gibi tavırlar neticesinde yapı üretimi çok daha hız kazanmıştır.

Yapı üretiminde kazanılan hız neticesinde ortaya çıkan çeşitli olumsuz durumlar arasında yer alan ve ilgili çalışma ile alakalı madde ise kontrolsüz ve denetimsiz bir yapılaşmanın ortaya çıkmasıdır. Yapı sektöründeki bu kadar hızlanmaya rağmen ilgili sektördeki hukuki boşluklar, suistimale açık durumlar, denetleyici kuruluşlardaki yetersizlik ile uygunsuz denetim, müteahhit olmak ve yapı üretmek için gerekli şartların oldukça esnek olması neticesinde teknik bilgi ve beceriye sahip olsun ya da olmasın çoğu kişinin inşaat sektörüne dahil olması gibi durumlar yatırımcılar için zor durumda kalınmasına sebep olmuş, yatırımcıyı yatırım yapmaktan uzak tutma sebepleri ortaya çıkarmış, kontrolden ve

denetimden uzak üretilen yapılar neticesinde afetler ile çok sayıda can ve mal kaybı yaşanmasına neden olmuştur. Bu mesele için yapılan literatür taraması; 1999 ve sonrasında yaşanan afetler neticesinde yaşanan can ve mal kaybı, özellikle 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremler neticesinde ortaya çıkan yaklaşık 54.000 vefat, 108.000 yaralı ve 705.000 yapının ise zarar görmesi ile bu konuda yaşanan eksiklikleri teyit eder niteliktedir (TMMOB İMO, 2023).

Ülkemiz için yapı sektöründe yaşanan bu hızlanma ve sektöre verilen önem neticesinde yaşanan problemlere istinaden *hukuki dayanakların ortaya çıkarılması gereği yanında sigortacılık hizmetlerine olan gereklilik de kendini göstermiş ve çeşitli sigorta firmaları bu alanda yeni sigorta hizmetleri ortaya çıkarmış ve çıkarmaktadırlar*. Fakat yapı sektörü sigortacılık alanında; bu çalışma kapsamında da yapılan araştırmalar neticesinde görülmüştür ki gelişmiş diğer ülkelere göre yeterli bir seviyeye ulaşamamış, toplumda yapı üretimi alanında sigorta faaliyetleri için bilinç yerleşmemiş ve bu alanda yeterli bilgiye sahip olunmamıştır. İlgili konuda *bina tamamlama sigortası, mesleki sorumluluk ve ürün sorumluluk sigortaları, inşaat bütün riskler sigortası, yapı denetim ve yapı kusuru sigortaları, zorunlu deprem/doğal afetler sigortası, inşası tamamlanmış konut ve ortak alanları kapsayan operasyonel dönem konut, iş yeri sigortaları* gibi sigorta dalları bulunsa da gelişime açık olduğu ve ürün-hizmet alanında gelişme göstermesi gerektiği aşikardır.

Bina tamamlama sigortası; 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 42. Maddesi ile düzenlenmesi yapılmıştır. Henüz temel aşamasında olan yapının yaşanması muhtemel olumsuzluklardan etkilenmeyip, yapının zamanında ve taraflarca anlaşıldığı üzere tamamlanması, tüketicinin mağdur olmaması, yapı üretim faaliyetlerinin uygun şekilde tamamlanması ve böylece doğal ve yapay kaynakların etkin şekilde kullanılması maksadı ile 16.03.2015 tarihinde ilgili yasa ile yürürlüğe girmiş bir sigorta türüdür (Tamer, 2021). 10 Aralık 2018 tarihli Resmi Gazete'de ise "6306 sayılı Kanun"da yapılan değişiklikle kentsel dönüşümle birlikte ifade edilmiştir (Resmi Gazete, 2018).

Bilindiği üzere ülkemizde konut satışı yalnızca barınma ihtiyacını karşılamak maksadıyla değil bir yatırım aracı olarak da kullanılan bir enstrümandır. Dolayısıyla yıllarca birikim yapmış ve konut sahibi olmak isteyen kullanıcılara ek olarak yılların birikimi olan yatırımlarını da değerlendirmek isteyen tüketiciler için ortak bir araç olma özelliği taşır. Bu durum özellikle son yıllarda inşaat sektörüne verilen idari ve ekonomik ağırlık nedeni ile ortaya çıkan arzın ardından yapılan kampanyalar ve banka teşvikleri sayesinde artış

göstermiş; talebe karşı arz da gittikçe artmıştır. Ek olarak yaşanan pandemi nedeni ile bireysel konut, ofis üretimi, hobi bahçeleri, hastane ve diğer sağlık tesisleri, uzaktan eğitim merkezi yapıları gibi ihtiyaçlar doğrultusunda diğer yapılaşma faaliyetlerinde artış gözlenmiştir. Yaşanan ekonomik zayıflama ile kredi ve faiz oranlarındaki yüksek artış, konut sahibi olmak isteyen kullanıcı ve yatırımcıyı özellikle maketten, kağıt üzerinde yer alan projeden veya henüz hafriyatı dahi yapılmamış arazi üzerinden satın almaya yöneltmiştir (Yaşar, 2024).

Özellikle İstanbul gibi hızlı gelişim gösteren büyük şehirlerde belli bölgelerde bu tür maketten satılan yapılar tamamlanmamış veya tamamlanma süresi uzun tutularak çok daha fazla sürede az maliyet ile yapım faaliyetleri yürütülmüştür. 2023 yılı sonuna doğru ise yaşanan bu mağduriyetler için sadece İstanbul'da resmi olarak 300.000 üzerinde mağduriyet bildirisi olduğu Meclis Araştırma Komisyonu'nca paylaşılmıştır (TBMM, 2023). Özellikle son yıllarda oldukça gündemde olan kentsel dönüşüm faaliyeti de sürece dahil edildiğinde yapılaşma oranında daha çok artış elde edilmiş, kat ve arsa karşılığı yapı üretim faaliyetleri hız kazanmış ve bu da yaşanan mağduriyet sayısını oldukça artırmıştır.

Bu sigorta teminatınca; imalatı yapılacak olan herhangi bir yapı müteahhidinin ekonomik sıkıntıya girmesi, nakit akışının kesilmesi, sağlık sorunu veya engel durumu yaşaması, vefat etmesi, iflas etmesi, yükümlü olduğu her türlü sorumluluğu yerine getirememesi veya sözleşme gereğince yapının teslim tarihi üzerinden 12 ay geçmiş olmasına rağmen henüz teslim edilmemesi gibi durumlarda devreye giren sigorta dalıdır. İlgili yapının aynı müteahhide nakit akışı sağlanarak ya da farklı bir müteahhide devredilerek bitirilip kullanıcıya teslim edilmesi gibi bir durum veya kullanıcının ödemiş olduğu paranın faizi ile beraber kendisine yeniden ödenmesi sonuçları ile garanti sağlanmaktadır (Ticaret Bakanlığı, 2015).

Bu seçeneklerden hepsinin neticesinde müteahhidin itibarının korunması, kullanıcının mağduriyeti ortadan kaldırılması, ülkemiz geneli yapım faaliyeti çeşitli sebeplerden dolayı bitirilememiş yapıya fırsat tanınmaması, bitirilememiş olan yapıların sahiplerine teslim edilmesi ile konut talebinin binlercesinin karşılanmış olması, yarım bırakılmış olan herhangi bir yapı için o aşamaya kadar kullanılmış olan doğal ve yapay kaynakların, yapı malzemelerinin, emek ve zamanın ziyan olmasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır (Ticaret Bakanlığı, 2015).

Bina tamamlama sigortasına olan arz ve talebin az olması durumu; sigorta şirketlerinin kendilerini inşaat şirketi değil, yalnızca sigorta hizmeti sunan şirket olarak görmeleri arzda düşüşe yol açmaktadır. İlgili sigorta firması; yaşanacak herhangi bir aksilik durumunda müteahhit firmanın ilgili işi bitirememesi halinde işi yapacak olan alt yüklenici firma bulma, işin başında mühendis/mimar buldurma, proje konularında destek verecek bir mühendislik/mimarlık teknik ofisi bulma, yapı denetim faaliyetlerini yürütebilme konularında kendilerinin bu işi yürütemeyeceklerini düşünmekte, konudan uzak durmaya gayret etmektedirler (Şirin, 2024).

Halbuki yine aynı sigorta şirketleri araç kasko sigortası hizmeti vermekte, dolayısıyla herhangi bir maddi hasar durumunda hasar giderilmesi için bizzat tamirat yapmamakta fakat tüketici ile servis hizmeti sağlayan kurumlar arasında organizasyonu sağlamaktadırlar. Buna benzer olarak çeşitli sebeplerden dolayı tamamlanması gereken bir yapı için de bizzat sigorta firmasının inşaatı tamamlaması yerine yine organizasyonu sağlamakta yeterli olacağı düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen bu alana ilgi duyan sigorta firmalarının duyduğu ilgi ile yavaş yavaş diğer sigorta firmaları da sürece dahil olmakta fakat yavaş adımlar ile ilerlenmektedir. Günümüzde de bu sigorta dalı için bazı sigortacılık firmaları tarafından teminat sağlanmakta fakat yeterli bulunmamaktadır (Yaşar, 2023). Bu teminatların dar kapsamlı ve yüksek fiyatlı oldukları, yeterince tatmin edici teminatlar sunmadıkları, hizmet alımı yapmak isteyen müşterileri çekecek herhangi bir çabada bulunmadıkları görülebilir.

Mesleki sorumluluk sigortası; mesleki çalışmalar sırasında yapılabilecek eksik veya hatalı işlemler sonrası ortaya çıkabilecek zararları karşılamak maksadı ile 16 Mart 2006 tarihli 26110 numaralı Resmi Gazete ile ortaya çıkarılmış ve tüm mesleki sorumluluk sigortalarına ilişkin genel hükümleri ifade eden “Mesleki Sorumluluk Sigortası Genel Şartları Hakkında Tebliğ” günümüzde de yürürlükte (Resmi Gazete, 2006).

İnşaat bütün riskler sigortası; henüz imalat aşamasında olan bir yapının teminat dışı sayılacak rizikolar haricinde aniden ve öngörülemeyen olarak meydana gelen doğal veya insan kaynaklı rizikoların neticesinde olası zararların karşılanması maksadı ile ortaya çıkarılmıştır. İlgili sigorta 2009 yılı Şubat ayında yayınlanan bir yönerge neticesinde ortaya çıkmış ve günümüzde aktif olarak kullanılmaya devam etmektedir. 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu, Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 9’uncu maddesi ve TİP Sözleşmenin 17’nci maddesine göre yüklenici firma inşaatın geçici kabul sürecine kadar ilgili sigortayı yaptırma zorunluluğuna sahiptir (TSB, 2009). Fakat bu sigorta hizmeti; yapı

imalat sürecinde kullanılan malzemenin kalitesi veya malzemenin doğru şekilde kullanılıp kullanılmadığı, tercih edilen yapım yönteminin gerekliliklerinin yerine getirilip getirilmediği, mimari-statik-mekanik-elektrik tasarımı, projeye aykırı hareket edilmesi vb. meselelerden kaynaklı herhangi bir sorun neticesinde ortaya çıkan zararı tazmin etme teminatı vermemekte olup; bütün bu konular dışında ve üretici kaynaklı olmayan rizikoların gerçekleşmesi neticesinde ortaya çıkan zararlar karşısında teminat vermektedir. Dolayısıyla bir yanı ile gerekli olduğu savunulan bu sigorta hizmeti ne üreticiye ne de yatırımcıya tam anlamı ile güvence verememekte, sayılan yönlerde eksiklikler barındırmaktadır.

Yapı denetim ve yapı kusuru sigortası; Kanun Hükmünde Kararname ile Anayasa Mahkemesi Başkanlığı'nca 13.07.2001 tarihinde 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu ve 12.08.2001 tarihinde ise Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu doğrultuda günümüzde imalatı devam etmekte ve imalata başlanacak olan herhangi bir yapının yapı denetim kuruluşu tarafından denetlenmesi zorunlu hale getirilmiştir (Resmi Gazete, 2001). 10.7.2000 tarihinde 14105 sayılı Resmi Gazetede “Yapı Denetim Kuruluşları Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası Genel Şartları” yayınlanmış olup; yapı denetim kuruluşlarının denetimleri altında gerçekleştirilen yapıların teknik kurallarına aykırı yapılması ile yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelen yapı hasarlarından kaynaklanan zararların karşılanması üzerine teminat sağlar. Fakat bu sigorta; yapım süreci, kullanılan malzeme, yapım yöntemi, tasarım vb. ile ilgili olmayıp, inşaat genelinde gerçekleşmesi muhtemel rizikolar karşısında teminat vermektedir (Metzade, 2000).

Zorunlu deprem sigortası (DASK); ülkemizde oldukça sık görülen ve çok sayıda can ve mal kaybına neden olan depremlerin meydana gelmesi neticesinde olası zararı karşılamaya yönelik bir sigorta dalıdır. Özellikle 1999 Marmara Gölçük Depremi sonrası 587 sayılı Zorunlu Deprem Sigortası Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile 27 Eylül 2000 tarihinden itibaren uygulamaya konulmuş ve devlet tarafından Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK) kurulmuştur. 09.05.2012 tarihinde 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu ile 18.08.2012 tarihinde kanunlaştırılmıştır. Fakat bu zorunluluğa rağmen kullanıcılar yalnızca yapı oturumu sırasında 1 defa yaptırmakta, her sene yenilememekte, yenilese bile yapının gerçek değeri haricinde değer gösterilebilmekte, bütün bunlara rağmen herhangi bir yaptırım uygulanmamaktadır. Bu sigorta; yapım süreci, kullanılan malzeme, yapım yöntemi, tasarım vb. ile ilgili olmayıp, yapı kullanım sırasında deprem kaynaklı gerçekleşmesi muhtemel rizikolar karşısında teminat vermektedir (Kayıhan, 2004).

Bu başlık altında aktarılan yapı sektöründeki sigorta hizmetleri; kentleşme ve yapılaşma için mimari-statik-mekanik-elektrik-kentsel etüt ve projelendirmeye, projelere uygun imalatın yapılıp yapılmadığına, tercih edilen yapım yönteminin coğrafi ve diğer fiziksel koşullara uygun olup olmamasına, kullanılan yapı malzemelerinin niteliği ve uygulama kalitesine vb. bakılmaksızın büyük ölçekte yapı sektörüne doğrudan katkıda bulunma arzusuna veya gücüne sahip değillerdir. Bahsedilen alanlar ve daha fazlasında yer alan eksiklikler ile günümüzde özellikle afet bölgeleri başta olmak üzere ülkemizin hemen her yerinde örneği bolca görülebildiği gibi çok sayıda mağduriyet, suistimal, kanun ve hizmette açıklıkların kötü niyet ile kullanılması, kalitesiz ve teknik yeterliliğe sahip olmayan kentleşme ve yapılaşmaların ardından yaşanan doğal ve beşeri afetler ile can ve mal kayıpları yaşanabilmektedir. İlgili sigorta faaliyetlerinin önleyici değil yalnızca rizikonun gerçekleşmesi neticesinde tazmin edici rol üstlendiği ve bu görevin yeterli olmayıp önleyici ve denetleyici sigortacılık hizmetine gerek duyulduğu kolaylıkla görülebilmektedir.

3.3 Risk Analizleri

Yapı üretimi ve kullanımı; yapının projelendirmesinden uygulanmasına ve teslim edilmesi ardından kullanım süreci içinde doğal afet, beşeri afet, zamanla eskime, statik ve mimari projeyi değiştirecek bilinçsiz yapı modifiyesi, bakımsızlık, yapı bileşenlerinde zaman içinde doğal nedenler ile eskime ve dayanımında kayıp gibi her türlü riskleri bünyesinde barındırmaktadır. Bu doğrultuda özellikle kentsel gelişim ve yapı üretimi sektörü kapsamında halihazırda çeşitli sigorta hizmetleri sunan sigortacılardan farklı özelliklerde ve çeşitlerde yeni poliçeleri hizmete sunmalarını talep etmek; bu sektörde sigortalı olma oranını artırmanın akla gelen ilk yolu olabilir. Fakat böyle bir yola gitmeden önce, halihazırdaki kentsel gelişim ve yapı üretimi sektöründeki sigortacılık faaliyetlerinin önleyememiş olduğu çeşitli risklerin gerçekleşmesi ile yaşanan can ve mal kayıplarının, güven sorununun büyük önem arz etmektedir. Kentsel gelişim ve yapım faaliyetlerinin teknik analizlerden projelendirmesine ve üretim sürecinden anahtar teslimi sonrası yapının zaman içinde doğal veya beşeri nedenler ile değişiklik göstermesine kadarki süreçlerde karşılaşılan problemler ve dolayısıyla gerek yatırımcıda, gerek ise kullanıcıya ortaya çıkan soru işaretleri aşağıda yer alan 2 başlıkta açıklanmaya çalışılmıştır:

Afetler Neticesinde Ortaya Çıkan Ağır Yıkımların Sebepleri: Bu tez çalışmasında dikkat çekildiği üzere yapı tasarımındaki hatalar, yapı üretimindeki problemler, yanlış veya eksik malzeme kullanımı, çevresel koşullara uygun olmayan yapım yöntemleri ve kullanım

sırasında yapı statüğünde uygulama haricinde değişiklikler yapılması gibi durumlar bulunmaktadır (TMMOB, 2023). Bütün bu durumların ortaya çıkması çeşitli sebeplerle dayandırılabilir. *Yapı üretim faaliyetlerinde doğrudan yer alan teknik elemanların yeterli donanımına sahip olmaması* (Segem, 2023), *bu teknik elemanların yeterli ahlaki olgunluğa ulaşamadıkları için çeşitli çıkarları doğrultusunda hareket etmiş olmaları ile niteliksiz ve kaliteden uzak sonuç ürünlerin ortaya çıkarılmış olması* (Taş, 2003), *denetleme mekanizmalarının hukuki dayanaklarda yazan denetim yöntemlerine uymayarak veya bazı durumları suistimal ederek denetlenmiş veya hiç denetlenmemiş yapı üretim süreçlerinin oluşturulması* (TMMOB, 2023 ve Taş, 2003), *yönetmelik ve çeşitli hükümlerce uygun bulunan fakat belli derecede doğal afetlere dayanım sağlayamayan yapı malzemesi kullanılması, doğal ve beşeri afetlere göre tasarlanmamış mimari ve statik projelerin hayata geçirilmiş olması, ahlaki ve insani değerlerin ötesinde ekonomik kaygıların çok daha ön planda tutularak çeşitli iş ve malzeme kalemlerinde kalite ve sağlamlıktan ziyade ekonomik uygunluğa sahip tercihlerin yapılmış olması, yapı kullanıcıların yeterli teknik ve toplumsal beceriye sahip olmaması ile sonuç yapıda kişisel çıkarlar doğrultusunda ve statik ile mimari projeyi etkileyecek şekilde değişiklikler yapmış olması* (Tiryaki, 2023), *yine teknik ve toplumsal bilgi birikimine sahip olmayan diğer yapı kullanıcılarının yapı statüğüne zarar verici faaliyet yürütenlere karşı tavırsız oluşu ile herhangi bir bildiriye bulunmamış olmaları* (TMMOB, 2023), *yapı tesliminden sonra devlet kurumlarının ilgili yapıları belli periyotlar ile muayeneye tabii tutmaması ve böylece yapıların doğal ve beşeri afetlere karşı dayanımı hakkında net bilgiye sahip olunmaması, afetlere dayanım sağlayamayacağı belli olan yapılar için kentsel dönüşüm ve benzeri uygulamalar altında yenileme veya güçlendirme uygulamalarının yapılmasında oldukça geç kalınmış veya bu uygulamaların hiç yapılmamış olması* gibi daha birçok sebep örnek olarak gösterilebilir (TMMOB, 2023 ve Taş, 2003).

Benzer bir durum 30 Ekim 2020 günü Ege Bölgesi'nde meydana gelen 6.6 büyüklüğündeki deprem ve daha önceki yıllarda tanık olunan çeşitli depremlerde de karşımıza çıkmıştır. Karşılaşılan doğal afetler neticesinde ortaya çıkan maddi ve manevi zararların ardından çeşitli yönetmelik ve uygulama değişikliklerine gidilmiş, yeni kanunlar ortaya çıkarılmış, yapı üretimi üzerine birçok farklılıklar oluşturulmuştur. Fakat her ne kadar afetler neticesinde kanunlarda, yönetmeliklerde ve uygulama alanında sayısız ve çeşitli revizeler gerçekleştirilmiş olsa da 6 Şubat 2023 günü gerçekleşen depremler neticesinde ortaya çıkan maddi ve manevi zararlar göstermektedir ki henüz istenen gelişme sağlanamamış, kayıpların önüne geçilememiştir.

Olumsuz ve Uygunsuz Genel Çıkarımlar: Yıllar boyunca gerçekleşen irili ufaklı afetler neticesinde gerçekleşen can ve mal kayıplarından anlaşılabilceği üzere yapı üretimi ve kullanımı alanında ülkemiz genelinde çeşitli sorunlar ve eksiklikler bulunmakta, yıkılan kentsel alanlar için oldukça büyük miktarlarda maddi ve manevi kaynak aktarımına ihtiyaç duyulmakta, zaten kıt olan doğal ve yapay kaynaklar tüketilmektedir (Yaşar, 2024).

Çeşitli bilimsel araştırmalar referansı ile birkaç yıl içinde Marmara Bölgesi'nde de yaklaşık 7.0 şiddetinde, ortalama her 250 yılda 1 gerçekleşen ve günümüzde ise bu 250 yıllık döngüyü tamamlamış olan bir yerküre enerji birikmesi ile yine yaklaşık aynı büyüklükte yeni bir deprem beklenmektedir. Marmara Bölgesi, yine yaklaşık 250 yıldır kentsel, ticari, coğrafi, sosyal ve idari yönden büyük ve hızlı bir gelişime uğramış, göç almaya elverişli olmasıyla nüfusu hızla artış göstermiş, getirmiş olduğu konut talebinin karşılanamaması ile *çarpık ve kontrol edilemez derecede bir kentsel gelişim gözlenmiştir. Bu da sağlam olmayan yapılar, uygunsuz malzeme kullanımı, bulunan her karış toprağa yapı yapma eğilimi, bitişik nizamda yapılaşma, ortak duvar ve temel kullanımı, acil durum toplanma alanlarında ve açık alanlarda yetersizlik, denetimsiz ve kaçak yapılaşma gibi birçok sorun ve eksiklik ortaya çıkmıştır.* Marmara Bölgesi'nde ve özellikle İstanbul'da yapılan çeşitli analizler neticesinde; bölge genelinde mevcutta yer alan yapı stoklarının eski ve statik gerekliliklere uygun olmaması ile yoğun nüfus kalabalığı da düşünüldüğü takdirde herhangi bir afette yaşanacak can ve mal kaybının çok büyük olma ihtimali ve bu bölgenin ülkemiz ticari ve siyasi gibi birçok faaliyette önemli bir yer edinmesi çıkarımları sonucunda yapı stoğunun uygun şekilde iyileştirilmesi ve yeni yapılacak olan yapıların da hem şahsi kullanıcı hem de çevredeki diğer kullanıcılar için güvenli şekilde yapılması aciliyetle önem arz etmektedir (Ay ve Azak, 2021).

Yapılan bu risk analizleri neticesinde görülmüştür ki günümüz yapı üretim faaliyetleri süreci çerçevesinde oldukça mühim meseleler bulunmaktadır. Bu analizler çerçevesinde risklerin oranını azaltmaya yönelik olarak mevcut durumu iyileştirmek maksadı ile baz alınan düşünce gereği ilgili düzenlemelerin temelinde ise sigortacılık faaliyetlerinin yapı üretim sistemine yalnızca hukuki çerçevede ve kağıt üzerinde değil; doğrudan ve fiili olarak dahil edilmesi üzerinde durulmaktadır. Kişilerin maddi ve manevi refah seviyelerini koruyan ve hemen her alanda fiili olarak yer alan sigortacılık; bazı ülkelerde iyi örnekleri yer alsada Dünya genelinde ve özellikle ülkemizde yapı üretimi ve kentsel gelişim sektöründe kısıtlı alanlarda yer almakta olup yetersiz hizmet sunmakta,

toplumsal bilinç eksikliği ve ekonomik kaygılar ile toplum tarafından yeterince talep edilememektedir.

3.4 Uluslararası Uygulama Örnekleri

Devletler; eski çağlardan günümüze kadar insanların sağlıklı ve güvenli yapılarda hayatlarını devam ettirmeleri için çeşitli kurallar ve bu kurallara uyulmaması durumunda da yaptırımlar ortaya çıkarmışlardır. Üretilen bir yapının, yapım süreci boyunca görev alan kişilerin yapabilecekleri hata ve kusurlara karşı sigorta ettirilip korunmasının ilk temellerine M.Ö. 18. yüzyılda Mezopotamya’da yazılı bir örnek olan Hammurabi Kanunları’nda rastlanmaktadır. Bu kanunun 228, 229, 230, 231, 232 ve 233. Maddelerinde yapım sektörü ile ilgili meselelerden bahsedilmektedir (Saygılı, 2015). Buradan hareketle bir topluma yön veren devletin de görevlerinden biri, toplumun can ve mal varlıklarını korumaktır. Bu koruma ise yalnızca güvenlik güçleri ile fiziki bir koruma değil; toplumun içinde yaşadığı yapıların sağlamlığı ve kalitesi ile de doğrudan ilişkilidir. Bütün bunlar için geçmiş yazılarda da dikkat çekildiği üzere çeşitli sigortacılık faaliyetleri ve denetim davranışları her zaman toplum gündeminde yer almıştır. Roma İmparatorluğu’nda bulunan toplumlar için toplumsal hukuk yasal düzenlemeleri ve yapılaşma faaliyetlerine özgü çeşitli kurallar; İtalya’da Rönesans hareketi ile birlikte mühendislik ve mimarlık anlayışının kuvvetlenmesi, yapı estetiği ve sağlamlığı kavramlarının ortaya çıkması gibi gündemler doğmuştur (Ceylan, 2011). Bu doğrultuda özellikle düzgün ve kaliteli yapılaşma gösterilen özen ve endişenin her zaman var olduğu, her ne kadar yıkılan yapılar olsa da günümüze kadar ayakta durabilmiş yapılardan anlaşılabilir.

Yapı denetim faaliyetleri özelinde bakıldığında ise devrimlerin ilkleri gerçekleştirilmiş olan Fransa’da 19. yüzyıl Medeni Kanun’u yasal düzenlemelerinde görülebileceği üzere bireylerin mülk edinme hakkından da bahsedilir (Gürsoy ve Morandire, 1950). Bu dönemlerde özellikle Fransa ve diğer Avrupa ülkeleri başta olmak üzere çeşitli ülkelerde toplum yararına yerleşme ve yapılaşma denetimi maksadı ile yapı sahibi ve kullanıcılara yönelik çeşitli düzenlemeler de beraberinde gelmiştir. Bununla beraber gelişen sanayi ile beraber kaliteli malzeme ve üretim anlayışı da toplum tarafından aranır olmuştur (Ceylan, 2011).

Bu doğrultuda özellikle günümüz Avrupa ülkeleri ve diğer gelişmiş ülkelerde yapı üretim, denetim ve sigortacılık faaliyetleri birçok ülkede, çeşitli şekillerde ve aşamalarda

gerçekleşmektedir. Başta İngiltere, Fransa, Amerika Birleşik Devletleri gibi gelişmiş ülkeler olmak üzere her türlü sanayi alanında gelişim göstermiş ülkeler, özellikle 1930 yıllarında önemle ortaya çıkan medeni kanunlar ve toplumcu düzenlemeler sayesinde mülkiyet hakkı ile yapı denetim ve sorumluluk mekanizmalarına ihtiyaç duymuştur (Ceylan, 2011).

Fransa Örneği: Yapı üretiminde sigortacılık faaliyetlerine ek olarak yapı denetim sisteminin de en uygun şekilde yürürlükte olduğu ülkelerden birisi de Fransa'dır. Fransa'da yapı denetim sistemi genel olarak zorunlu sigortacılık faaliyeti temeli üzerinden ilerlemekte (Ceylan, 2011) ve böylece toplumda da yalnızca yapı üretimi değil genel anlamda sigortacılık faaliyeti üzerine önemli bir bilinç yer almaktadır. 4 Aralık 1978 tarihinde "Spinetta Kanunu" olarak bilinen ve konu ile alakalı olarak yapı üretim alanında sigortacılık faaliyetini zorunlu hale getiren bir kanun kabulü gerçekleşmiştir. Bu kanun gereği yapılar için 10 yıldan az olmamak koşulu ile 2 farklı tür sigorta kurgulanmıştır. Bunlardan ilki yapının statik, elektrik ve mekanik (sıhhi tesisat, asansör, havalandırma, yangın vb.) imalatları yapı teslim tarihinden itibaren 10 yıl süre ile sigortalı hale getirilmiş ve herhangi bir olağanüstü durumda sigorta şirketi sorumlu tutulmuştur. Diğerisi ise yapı statüğünü dolaylı yoldan etkileyecek ve riskin nispeten düşük olduğu su ve kanalizasyon üzerine 10 yıl süreli bir sigortacılık faaliyetidir (Öztürk, 2019).

Fransa'da uygulanan bu sistem üzerine yapılan çeşitli incelemeler ile doğal olarak ortaya çıkan sigortacılık faaliyeti maliyet artışının tüm yapı genelinin yalnızca %2-3'lük bir kısmına denk geldiği belirlenmiş; buna rağmen yapı kalitesinde büyük oranda artış yaşandığı görülmüştür (Öztürk, 2019).

Yapı denetim sisteminin genelinde ise bu çalışma kapsamında anlatılan gerekliliklerde olduğu gibi denetim şirketleri, sigorta şirketleri, teknik personeller, belediyeler ve üretici firmalar yer almaktadır. Yapı üretim süreçlerinde bütün bu ekiplerin büyük sorumlulukları yer almakta ve bu doğrultuda yetişen uzman personellerin görev alması ile kaliteli ve etkili bir denetim süreci geçirilmektedir. Belediyeler tarafından yetkili uzman personeller ile kontrol edilen ve onaylanan projeler, denetleyici sigorta firmalarına ulaşmakta ve bu sigorta firmalarının uzman teknik elemanları; yapının projeye uygun olarak zamanında imal edilmesini sağlamak, yapı sahiplerini yapılan imalatlar hakkında bilgilendirmek ve kullanılan malzemelerin ilgili standartlara uygunluğunu denetlemekle görevli olup, 10 yıl süre ile sorumludurlar (Öztürk, 2019).

Yapıların üretilmesi ile ortaya çıkan kentsel gelişim faaliyetleri ise genel olarak belediyelerce imar ve yapım kuralları dikkate alınarak, çevre koşullarınca gerçekleştirilip denetlenmekte; kısaca sigorta firmaları ve müteahhit firmalara daha fazla sorumluluk yüklenmektedir (Öztürk, 2019).

İngiltere Örneği: Benzer bir yapı üretiminde sigortacılık sistemi İngiltere için geçerlidir. Yerel yönetimler tarafından temin edilen yapı denetim sistemi, çeşitli mevzuatlarca güvence altına alınmış yapı üretiminde sigortacılık faaliyeti ve bunlara ek özel denetim firmaları bulunmaktadır. Yürürlükte olan ilgili faaliyetler, yapılara standart getirilmesi ve denetim mekanizması oluşturulmak maksadı ile 1936 yılında kurulan “Ulusal Konut Yapım Konseyi” (NHBC)’nin, 1985 yılında onaylı denetleyici kurum olarak görevlendirilmesi ile başlamıştır. İlgili kurum altında devlet bünyesi çalışanları, denetçi teknik personeller, şehir planlamacıları, müteahhit ve mimarlar, tüketici sendikaları, müşavirlik sendikaları, müteahhit ve yapı denetim şirketleri yer almaktadır (Öztürk, 2019). Tüm bu yapı denetim hizmetleri, kentsel gelişim ve yapım faaliyetlerinde ülke çapında genel bir tavır yakalamak ve işçilik ile malzeme yönünden kalitesiz ve güvensiz üretimi engellemek maksadı ile kar amacı güdülmeyen bir kamu hizmetidir (Ceylan, 2011).

Yapım sırasında devlet ve özel sektör bünyesinde denetimden geçirilen yapıların tesliminden sonra yerel yönetimlerin verdiği oturma/kullanma iznine ek olarak Ulusal Yapım Konseyi (NHBC)’nin verdiği “İnşaat Bitiş Sertifikası” (Buildmark) ile yapılara güvence sertifikası verilmekte ve sigortalanmaktadır. Bu sigorta ise 3 çeşitte gerçekleşmektedir:

Yapım süreci tamamlanmadan önce müteahhit firma çeşitli sebeplerden dolayı işi yürütemeyecek duruma düşerse, ilgili konsey tarafından yatırımcının, müteahhit firmaya o zamana kadar ödemiş olduğu para faizi ile beraber iade edilir. Müteahhit firma, inşaatın bitiminden sonraki iki yıl boyunca ortaya çıkabilecek belli bir çerçevede olan doğal veya beşeri afetler ardından yapı standardını ihlal ettiği gerekçesi ile yapıda ortaya çıkabilecek nitelikteki tüm hasarları gidermekle yükümlüdür. Müteahhit firma, 10 yıl süre ile yapı temeli, taşıyıcı duvarlar, çatı, çatı kaplamaları, dış kapı ve pencerelerde meydana gelecek zararları onarmakla yükümlüdür (Öztürk, 2019).

Amerika Birleşik Devletleri Örneği: Amerika Birleşik Devletleri’nde ise durum farklı bir açıdan değerlendirilebilir. İlgili yapı üretim faaliyetleri yapı denetim sistemi ve sigortacılık faaliyetlerine ek olarak meslek kurallarına, etik kurallara, eğitim sistemine ve

kişinin vicdan muhasebesine dayanarak ilerlemektedir. Her ne kadar sigorta yaptırmak yasal bir zorunluluk olmamasına rağmen, yapıların %98'i gibi yüksek bir oranı halk tarafından sigortalanmaktadır. Sistemde yer alan müteahhit, taşeron, projeci mühendis ve mimar, denetim mühendisleri ise mesleki sorumluluk sigortası yaptırmak zorundadır. Bu sigorta, iş sırasında meydana gelebilecek zarar ile işin kalitesiz olmasından meydana gelecek zararların tazmini hususlarını kapsamaktadır (Öztürk, 2019). Genel anlamda yapı üretimi için mimar sorumlu olmakta, tasarım ve üretim için çalışacak personel grubunu mimar seçmekte, alt yüklenici firmalara genellikle mimar karar vermekte, yapı denetimi ile gerekli ilişkileri doğrudan mimar sağlamaktadır. Bütün imalatın projelendirmesinden üretimine ve ardından kullanım sırasındaki denetimine kadar mimar yetkili olmaktadır (Ceylan, 2011).

Japonya Örneği: Ülkemizde olduğu gibi belli bir sermayeye sahip olan herkesin yüklenici veya ana firma olmasına müsaade edilen bir sistem ile yapı üretimi gerçekleştirilir. Fakat bu konu tamamen kişinin kendisine bırakılmamış olup “Yapı Standartları Yasası”na uygun proje tasarımı ve uygulama yürütülmesi zorunluluğu vardır. İlgili yapı denetim faaliyetleri ise “Kenschikuski” adı verilen özel yapı denetim mühendis ve mimarları tarafından sağlanmaktadır. Eğitim sisteminin kalitesi ile beraber küçük yaşta kazandırılan etik ve toplum bilinçli davranışlar sayesinde ilgili koşullara uyum sağlanması ile oldukça az sayıda suistimal ve hatalı imalat gerçekleştirildiği görülür (Ceylan, 2011).

4. BÜTÜNCÜL YAPI SİGORTASI ÖNERİSİ

Türkiye'nin bir deprem ülkesi olması ile 1999 Marmara Depremi ve sonrasında çeşitli yıllarda gerçekleşen deprem ve diğer afetler neticesinde çok sayıda ağır hasarlı ve kullanılamaz yapı, can kaybı ve yaralı meydana gelmiştir. Farklı illerde ve ilçelerde çok sayıda yapının yıkılması, doğal afetler sonrası ekonomik zorluklar yaratmıştır.

6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremlerinde zarar gören yapıların onarım ve yeniden yapım sürecinin uzun süreceği öngörülmektedir. Deprem bölgesi illeri kent planlamalarında ve finansal yatırım raporlarında (bkz. Kahramanmaraş Kentsel Vizyon Programı) almaktadır. Hasar gören yapılar, geri dönüştürülmesi zor atık malzemeler oluşturmakta ve bu durum çevre kirliliği, iş gücü kaybı ve doğal kaynak tüketimine yol açmaktadır (İpekçi vd. 2017).

Afet sonrası can ve mal kayıpları, yapı tasarım ve üretiminde aksaklıkların olduğunu göstermekte ve bu durumun giderilmesine yönelik yeni tasarımlar geliştirilmiştir. Bu doğrultuda kentsel gelişim ve yapım sektörü için zaten halihazırda kullanılan sigortacılık faaliyetleri üzerine araştırmalar yapılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde ise yaşanan can ve mal kayıplarının önlenmesine yönelik yapı sigortacılığı konusunda ülkemizin yeterli seviyeye ulaşamadığı, var olan sigortaların ise parçalı yapıda olup hedeflenen kapsamı elde edemedikleri, yeterli seçeneği sunamadıkları, yatırımcının ihtiyacına karşılık verebilecek genişlikte taahhütler sunamadıkları, sigortacılık faaliyetinin halihazırdaki yapı denetim ve kontrol faaliyetlerine müdahil olması gereğine dikkat çekilir. Bu düşünceler neticesinde;

“Yapı Üretiminde Sigortacılık Uygulaması ve Bütüncül Sigorta Önerisi” konusu gereği; ülkemiz yapı üretiminde yeni yaklaşımların gerekçeleri, öneri sistemin genel tasarım ilkeleri, yapı projelendirmesinden başlanarak üretim ve kullanım süreçleri, bu sistem için gerekli teknik ve bürokratik altyapının nasıl olması gerektiği, yapı üretiminde bütüncül sigortacılık savunucuları olan ve bu konuda tecrübe edinmiş kişilerden edinilen fikirler, süreçlerin denetimi ve sıkı takibinin nasıl gerçekleştirilebileceği, ilgili önerinin aktif olarak kullanılabilmesi maksadı ile gerekli öğretici ve bilincin nasıl oluşturulabileceği hakkında çeşitli görüşler aktarılmaktadır. Fakat öncelikli olarak aşağıdaki başlıklara yer vermek gerekmektedir:

Yapım Sektöründe Mevcut Sigortalılık Durumu: Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Ekim 2023'te yapmış olduğu açıklamaya göre ilgili deprem

nedeniyle yıkılan yerleşim yerlerinin yeniden ayağa kaldırılmasının ülke ekonomisine olan maliyeti yaklaşık 103 milyar dolar seviyesindedir. Buna rağmen amacına uygun ve gereklilikleri yerine getirecek şekilde deprem sigortası yaptıran konut sahiplerine verilen tazminat ise yaklaşık 4.6 milyar dolar seviyesindedir. Bu da yaklaşık olarak toplam hasarın yalnızca %4-5'lik bir orana tekabül etmekte ve böylece deprem ülkesi olmamıza rağmen sigortalılık bilinci ve oranının ne kadar düşük seviyelerde olduğu görülebilmektedir (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2023). Yine buna örnek olarak ülkemizde tüm sektörlerde sigortalı olma oranının düşük olması Dünya genelinde sigortalılık oranını da oldukça düşürmektedir. 2023 yılında Dünya'da gerçekleşen doğal afetler ile yaklaşık 380 milyar dolar; sadece ülkemizde gerçekleşen doğal afetler ile yaklaşık 110 milyar dolarlık afet hasarı meydana gelmiştir (T.C. İçişleri Bakanlığı, 2023) Dünya geneli bu hasarın 118 milyar dolarlık kısmı sigortalı olma sayesinde kullanıcılara tazmin edilmiştir. Dünya geneli oluşan hasarın yaklaşık %31'i kullanıcılara tazmin edildiği görülür. Dünya genelindeki bu hasarın ve tazmin edilme bedelinin içinde bulunan ülkemiz çıkarıldığında ise bu oran yaklaşık %42'ye yükselmektedir. Bu oranlara bakılarak ülkemizdeki yapı sigortalılık oranının Dünya'ya oranla oldukça düşük olduğu ve ortalamayı da büyük ölçüde düşürdüğü görülebilmektedir (T.C. Dışişleri Bakanlığı, 2022).

Bu durumun nedenleri arasında ekonomik kaygıların yanı sıra çeşitli faktörler bulunmaktadır. Vatandaşlara ve eğitim çağındaki gençlere sigortacılık faaliyetinin avantajları, gerekliliği, diğer ülkelerdeki iyi örnekleri, refah seviyesine olan katkısı, sigorta çeşitleri gibi eğitimler ve kamu spotları verilmeli, sigortalandırma üzerine devlet tarafından teşvik veya vergi indirimleri yapılmalı, bazı konularda zorunluluğun ötesinde aslında bir ihtiyaç olduğu bilinci oluşturulmalı, kişinin hangi durumlarda hangi tür sigortaya ihtiyacı olduğu şeffaflık ve dürüstlikle bildirilmeli, sözde sigortacılık hizmeti sunduğunu iddia eden kişilerin neden olduğu dolandırıcılık faaliyetlerinin önüne geçilmelidir (Emekler, 2024).

Dolayısıyla ülkemizin sigortacılık faaliyetleri için yeterli altyapıya sahip olmasına rağmen (Japonya, Yeni Zelanda ve çeşitli Avrupa ülkelerine istinaden çok hızlı şekilde hasar ödemelerinin yapılması, deprem sonrası kalıcı konutların yaklaşık 1 sene içinde yapıp kullanıcılara dağıtılması, deprem ve yıkım ihbarlarının çok hızlı şekilde ilgili kurumlara ulaştırılabiliyor olması, elektronik sistemde gerekli poliçelerin saklanıyor olması vb.) sigortalı olma oranının ve sigortacılık hizmeti talebinin düşük olması ile hasar gören

kullanıcının hasarının karşılanma payı da düşük olmakta, ekonomik havuz yeterince doldurulmadığı için ekonomik destek de düşük olmaktadır (Yaşar, 2024).

Yapım Sektörü Sigortalılık Oranı: Yapı üretimi alanındaki sigortacılık faaliyetlerinin ülkemizde aktif olarak kullanımındaki düşük oranın sebepleri önceki başlıklarda aktarılmıştır. Hemen her alanda gelişmekte olan ülkemizde bu alanda da yeni ortaya çıkarılmış herhangi bir sigortacılık dalında sigorta şirketlerinin, mevzuat ve kanun gereği eksiklikler bulunduğunu düşünmesi ve sayısal oranlarda da görüldüğü üzere ülkemizde yapı üretimi alanında üretici ve tüketici bireylerin yeterince bilinçli olmaması ile sunulan arza talebin de az olacağını düşünmeleri neticesinde ilgili sigorta için teminat vermekten kaçınılmakta ve dolayısıyla arz sorununu da ortaya çıkarmaktadır (Şirin, 2024).

2024 yılında uluslararası alanlarda yapılan açıklamalar neticesinde ülkemizin, Dünya ekonomisi içinde 17. sırada olduğunun (IMF, 2024) görülmesi doğrultusunda haklı olarak sigortacılık alanında da bu büyüklüğe erişilebilmesi istenmekte fakat sigortacılık alanındaki sayısal verilere bakıldığında ise bu amaç doğrultusunda oldukça büyük gelişmelere ihtiyaç duyulduğu gerçeği ile karşılaşılmaktadır (Bu tez çalışmasının önceki konularında ülkemizin Dünya genelinde sigortacılık faaliyetindeki konumu hakkında geniş bilgilere yer verilmiştir). Coğrafi koşullar neticesinde sürekli olarak gerçekleşmekte olan depremlere ek olarak değişen iklim koşulları ve küresel ısınma ile ülkemiz genelinde yaşanan diğer doğal afetlerde ve buna istinaden gerçekleşen can ve mal kaybında da artış gözlenmektedir. Bu olaylar neticesinde yeniden yapılaşma ve kentleşme için ayrılması gereken doğal ve beşeri kaynakların; afetler neticesinde dahi zarar görmemiş yapılaşmanın ortaya çıkarılması maksadı ile ülke refahını artırmaya yönelik kullanılması, ülkemiz adına çok daha avantajlı ve istenen bir durum olacağı düşünülmektedir.

Yapım Sektöründe Sigortalılık Oranı Artış Adımları: Yapı üretiminde sigortalılık oranının artırılması için kamu ve özel sektörün aracılığında bu alanda önemli çabalar gösterilmesi ile toplumun çok daha bilinçlendirilmesi gerekmektedir. Bu konuda televizyon programlarında bilgilendirici yayınlar ve kamu spotları hazırlanmalı, kamu ve özel sektörlerce ilgili konuda çeşitli teşvikler sunulmalı, çocuklara ve yetişkinliklere eğitim hayatlarında bu konu hakkında bilgiler verilmeli, gerekirse bu konu devlet tarafından zorunlu hale getirilmeli, sigortalılık ve yapı üretiminde sigortanın can ve mal güvenliği için faydaları topluma aktarılmalıdır.

Farklı zamanlarda gerçekleşen afetler sonrası sigortalılık talebinde artış gözlemlenmiş, ancak bu talep sınırlı kalmıştır. Beklenmekte olan Marmara Depremi için yeterli hizmet talebi sağlanamamıştır. Bunun sebepleri arasında ise deprem ve sigortacılık bilinçsizliği, ekonomik kaygılar ve bütün bunlara ek olarak sigortacılık firmalarının bu konuda kullanıcıya yeterli ve gerekli olan sigorta hizmetini sunamamasıdır. Yapı üretimi alanında sigortacılık faaliyetini devam ettiren bireylerin aktarımları neticesinde öz eleştiri yaparak, kullanıcıya yapı üretimi faaliyetleri ve yapı kullanımı konusunda genellikle DASK ve diğer belli sigortacılık faaliyeti haricinde sigorta hizmetinde bulunamadıkları sonucuna ulaşılmıştır (Emeklier ve Şirin, 2024). Bu doğrultuda yalnızca devlet tarafından adım atılmasının beklenmesi adaletli ve yeterli olmayacak olup aynı hassasiyeti sigortacılık şirketlerinden de beklemek gerekmektedir. Yapı üretimi ve kullanımı süreçlerinde yeni sigorta dallarının ortaya çıkarılması, çıkarılan yeni hizmetlerin topluma kazandırılması maksadı ile gerekli tanıtım ve bilinçlendirmelerin yapılması, yeni ve amacına yönelik ortaya çıkarılan hizmetlerin toplum arasında yaygınlık kazanması için finansal yönden kampanyalar ile desteklenmesi, sigortacılık hizmetinde çalışan personellerin de bu yeni hizmetlerde yeterince eğitilmiş olması gerekmektedir. Bu doğrultuda kullanıcıya ihtiyacı olan hizmet doğrudan sunulabilecek, toplumda yaygınlık sağlanabilecek ve kümülatifte sigortacılık oranında ve refah seviyesinde artışa vesile olunacaktır (Yaşar ve Şirin, 2024).

4.1 Ülkemiz Yapı Üretiminde Yeni Yaklaşımların Gerekçeleri

Herhangi bir coğrafyada yaşayan her bireyin refah seviyesinin yüksek ve yaşam kalitesinin iyi olmasındaki en temel faktör, konaklama ve yaşama hakkının en iyi şekilde gerçekleşmesi ile mümkündür. Bu tez çalışmasının çeşitli bölümlerinde bahsedildiği üzere ülkemiz yapı üretim ve kullanım faaliyetlerinin çeşitli aşamalarında farklı aksaklıklar, suistimler, yanlışlıklar ve eksiklikler bulunmaktadır. Bu doğrultuda konu gereği özellikle yapı üretim faaliyetlerinde ilgili kusurların giderilmesi maksadı ile öncelikle durum tespiti yapıp yeni yaklaşımların gerekçeleri ifade edilmiştir. Bu maksat ile yaşayan her bireyin de hem kendi hem de diğer insanların yaşam standartlarını yükseltmek için çeşitli sorumlulukları bulunmalı ve bu sorumluluk bilincinde hareket etmelidir.

- Ahlak ve çeşitli değer yargıları eğitimlerine ek olarak herhangi bir maddi-manevi haksız kazanç ve kişisel çıkarın en temel sebebi refah seviyesi ve o toplumdaki finansal gelir durumudur. İlgili suistimallerin ön planda olmaması maksadı ile toplumun her yönden refah seviyesinde ve ekonomik gelirinde artışa gidilecek devlet

politikaları geliştirilmesi gerekir. Bu doğrultuda refah seviyesi iyi olan bir toplumda zaten maddi kazanç ve kişisel çıkarlar, kişi tarafından ilk düşünülmesi gereken şey olmaktan çıkıp toplumsal çıkarlar düşünölmeye başlanacaktır. Ölkemiz geneli bireysel ekonomik imkanların yeterince iyi olmaması, kişinin eğitim hayatında sigortanın önemi hakkında yeterli bilgi verilmeyişi ile bilinç kazandırılmaması gibi nedenler ile yalnızca bazı sigortaların zorunlu olmaları sayesinde yapılmasına neden olmaktadır. Sayılan bütün bu eksikliklerin giderilmesine ek olarak, sigortacılığın toplum refah seviyesini koruma amacına dair çeşitli kamu spotları yayınlanmalı, gerekli teşvikler verilmeli ve toplum bilinci kazandırılmalıdır. Çeşitli alanlarda sigortacılık faaliyetlerinin zorunlu hale getirilmesine yönelik adımların atılması ilgili kurumlarca gerekli görölmesine rağmen; toplumun sigortacılık faaliyetlerine olan bilinçsizliğı, toplumun ve kişinin refah seviyesini koruma amacı güdülmesine rağmen eğitim, farkındalık ve bilinç eksikliğı ile sigortanın toplum tarafından maddi kayıp olarak görölmeye düşüncesi gibi nedenler ile yaşanması muhtemel siyasi oy kaybı; bu konuda adım atılmasını engeller niteliktedir (Emeklier, 2024).

- Eğitim seviyesi, kişisel bilinç, toplumsal refah ve genel finansal gelir oranının düşük olmasına istinaden herhangi bir konuda sigortacılık hizmeti alacak olan kişi; ekonomik kaygılardan dolayı en düşük prim ödemesi ve en düşük teminatlarda olacak şekilde faydalanmakta, belki de o alan ile ilgili sigorta yaptıramamaktadır. Finansal olarak uygun devlet politikası görölen coğrafyada ekonomik yönden refah seviyesinde yaşanacak olan iyileşmeler neticesinde bu durum da ortadan kalkacağı, sigorta hizmetinden faydalanma hali tam ve eksiksiz, olması gereken teminatlarda gerçekleştirilmiş olacağı öngörülmektedir. Ölkemiz için ise bu durum, zorunlu deprem sigortası olan ve DASK olarak bilinen sigorta için örnek olarak verilebilir. Bu “zorunlu” sigorta kapsamında kişinin içinde yaşamakta olduğı haneyi; metrekare üzerinden fiyatlandırılarak, buna göre çıkarılan primler karşılığında sigorta ettirmesi gerekmektedir. Deprem sonrası yaşanacak olan maddi ve manevi zararların karşılığında alınacak olan tazminat yani konutun hak ettiğı gerçek değer düşünölmeye mümkün olduğunca en düşük prim ödemesinin ortaya çıkması maksadı ile hane metrekaresi, olan hali ile değil; gerçeğı yansıtmayan bir şekilde mümkün olduğunca düşük metrekarede belirtilmektedir. Günümüz koşullarında ilgili hanenin bilirkişi tarafından teyit edilmesi de mümkün olmadığı için sigorta, sigorta hizmetinden faydalanmak isteyen kişi tarafından belirtilen metrekare baz alınarak

yapılmakta ve afet zararı karşısında alınan geri ödeme de bu metrekare üzerinden yapıldığı için kişinin karşılaştığı zararın çok daha altında bir tazminat ödemesi yapılmaktadır (Emeklier ve Şirin, 2024). Bu da sigortacılık faaliyetinin asıl amacı olan maddi ve manevi zararlarda kişi veya kişilerin maddi ve manevi refah seviyesini koruma maksadının dışına çıkmakta ve işlevselliğini yitirmiş olmaktadır. Bu durumların giderilmesi için devlet politikalarında eğitim seviyesi ve toplumsal bilinç artırılmalıdır.

- Ülkemiz geneli hemen her alanda uygulanmakta olan sigortacılık faaliyetleri, adı ile anılmakta olan amaç doğrultusunda sigorta hizmeti sunmaktadır. Trafik sigortası, araçların trafiğe çıkmak için zorunlu olarak o araç özelinde yaptırılması gereken ve yaptırılmadığı takdirde maddi yaptırımı olan bir sigorta hizmeti; DASK, ülkemiz genelinde yalnızca elektrik, su, doğalgaz gibi hizmetlerin alınabilmesi maksadı ile ilk sene yaptırılan fakat sonraki senelerde yaptırılmadığı takdirde herhangi bir maddi yaptırımı olmayan (ilgili sigorta acentelerinin DASK yaptırılmayan konutu ihbar etme yetkisi bulunmayıp elektrik, su veya doğalgaz hizmetlerinde de kesinti yapılmamaktadır), deprem ve depremden kaynaklanan yangın, infilak, yer kayması ve tsunami risklerinin gerçekleşmesi neticesinde ortaya çıkan maddi ve manevi zararın karşılanmasına yönelik sigorta hizmeti; konut sigortası, yalnızca su baskını, hırsızlık, terör saldırısı, heyelan, yangın, patlama gibi durumların oluşturduğu hasarların karşılanmasına yönelik güvence altına alan sigorta hizmeti; eşya sigortası deprem, yangın, yıldırım, infilak, hırsızlık, sel ve su baskını, fırtına, toprak kayması, terör olayları, grev, kargaşa gibi risklere karşı konuttaki eşyaların karşılaşması muhtemel zararlar karşısında bir sigorta hizmeti gibi yalnızca adı geçen sigorta dalında hizmet sunan, tamamen çok sayıda ve parçalı yapıda olan sigortacılık faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. Yalnızca herhangi bir alanda olmasına rağmen birden çok sayıda ve farklı amaçlar doğrultusunda sigortacılık hizmeti sunulması ile sigorta hizmetinden yararlanmak isteyen kişi net olarak hangi sigortayı yaptırmak istediğini seçememekte, çeşitli kişilerden ve sebeplerden dolayı doğru ve eksiksiz bilgi verilememesi ile kendisine uygun olan sigorta hizmeti hakkında bilgi sahibi olamadığı için ihtiyacı olan sigorta hizmeti haricinde farklı hizmetlerin sigortasını yaptırmaması gerekmekte, birden çok amaç için sigorta yaptırmak istediğinde ise maddi olarak büyük kayıplar yaşaması gerekmektedir (Emeklier, 2024).

- Bu tez çalışmasının konusu gereği yapı üretim faaliyetlerinde bütüncül bir sigortacılık anlayışının sorgulanması üzerine düşünülmüş olsa da mevcut parçalı durumda hemen her alandaki sigorta hizmetleri ve çeşitleri acenteler tarafından dahi tam ve eksiksiz olarak bilinmemektedir. Günümüz sigortacılık faaliyetlerinde zorunlu olan sigorta hizmetlerinin haricinde isteğe bağlı sigorta hizmetlerinde, sigortalının istediği ve ihtiyaç duyduğu ürün net bir şekilde kendisine aktarılamamakta olması, sigorta acentesinin hangi sigorta hizmetlerini sunabilme yetkisine sahip olduğunu eksiksiz şekilde farkında olmaması gibi acente tarafından bilinçsiz olma durumu da sıklıkla karşılaşılan bir eksikliklerdir. İlgili konuda sigorta acentelerinin kendilerini sürekli olarak geliştirmeleri, insanların ihtiyaçları doğrultusunda doğru teminatı kendilerine sunabilmeleri, yine ihtiyaçlar doğrultusunda yeni teminatları ortaya çıkarmaları gerekmektedir; kamu ve birey için daha kaliteli hizmet sunulabilmesi amacıyla yeni yaklaşımlara gerek duyulduğu görülebilmektedir (Şirin, 2024).
- İmar planları, kentsel planlar, yapı kanunları ve mevzuatlar gibi referans alınması gereken olguları hazırlayan yönetim birimlerinin birbiri ile yaşadıkları iletişim sorunları, uyumsuzluklar, düzgün yapılmayan analiz ve sentezler neticesinde birbiri ile çelişen sonuç ürünler ortaya çıkarılması ilgili faaliyetleri aksatıcı rol oynamaktadır. Özellikle kentsel planlamaların olması gerektiğinin aksine siyasi, ekonomik, oy, rant, kişisel çıkarlar kaygısı ile yapıyor olması karmaşaya yol açabilmekte ve plansız kentleşmeyi doğurabilmektedir. Ayrıca ilgili planların hazırlık ve onay sürecinde alanında yetkin kişilerin yer almaması, hazırlık ve onay sürecinde kişisel çıkarlara ve suistimallere karşı yeterli denetim mekanizmasının olmayışı da bu duruma katkı sağlamaktadır. Kentsel gelişim, hızlı nüfus artışı, bazı kentlerde yaşanan göç verme ile bazı kentlerde yaşanan yoğun göç alma karşısında planlamalara uygun olmayan çarpık kentleşmenin de önüne geçilememektedir (Tiryaki, 2024). Bu durumun ortadan kalkması için öncelikli olarak ülke geneli coğrafi il ve ilçelerde eşit gelir dağılımı olabilmesi amacıyla iş imkanı ve ekonomik gelir fırsatları sağlanmalıdır.
- Ülkemiz siyasi durumu nedeni ile oy kaygısı, yerel yönetim anlayışları ve hemen her karış toprağın değerli olup ekonomik ulaşımının zor olması nedenleri ile yapılaşma alanları oldukça yoğun olacak şekilde değerlendirilmek istenmektedir. Bu doğrultuda özellikle yoğun nüfuslu ve göç almakta olan kentlerimizde bu durumun oldukça

trajik örnekleri ortaya çıkabilmekte, yoğun ve yüksek katlı yapılaşma neticesinde herhangi bir afet anında ortaya çıkan riskler ile birbirine tehlike oluşturabilmekte, açık ve doğal alansız, insan ölçeğinde olmayan, estetik kaygılardan uzak, müdahaleden uzak ve güvenlik sorunu yaşanan mekanlar ortaya çıkarılmaktadır (TMMOB, 2023).

- İlgili planlamalara ve yönetmeliklere uyulmuş olsa dahi yapı tasarımı ve üretiminin her coğrafyaya özgü özelliklere göre değil de basmakalıp tasarım ve uygulamalar ortaya çıkmaktadır. Bu da toprak yapısına, doğal afet riskine, iklimsel koşullara uygun olmayan üretimler ortaya çıkarmaktadır. Özellikle zemin yapısına ve doğal afet riskine uygun olmayan tasarım ve uygulamalar neticesinde maddi ve manevi zararlar yaşanmaktadır. İlgili coğrafya analizleri çerçevesinde tasarım yapılmış olsa dahi uygulama aşamasında yaşanan çeşitli suistimaller ile uygun olmayan ve düşük nitelikli malzeme kullanımı, tasarım harici uygulama, işçilik kalitesinden yoksun uygulamalar yapılabilmektedir.
- Yapı kullanıcılarının eğitimsiz ve bilinçsiz oluşu nedenleri ile yapı taşıyıcı veya taşıyıcı olmayan sistemlerine sonradan müdahale edilmesi oldukça yaygın bir davranış olarak görülmekte ve doğal karşılanmaktadır. Bu da yapı rijitliğinde değişiklik yaratmakta, doğal afetler sonucunda beklenmeyen maddi ve manevi kayıplara sebebiyet vermektedir. 1999 Marmara Depremi ardından mevzuatta ve denetimde çeşitli önlemler alınmış olsa da yapı ve yapı kullanıcılarının yeterli bir denetim mekanizması tarafından denetlenmeyişi de bu durumu özendirici rol oynamaktadır (TMMOB, 2023).
- Sigortacılık faaliyetlerini yürüten genel merkezlerde genellikle risk mühendisi konumunda çalışan inşaat mühendisi, mimar, planlama ve finans mühendisi, jeoloji mühendisi gibi alanında yetkin bireylerin görev alıyor olmasına rağmen bu kişiler genellikle sigortalının sigortalattığı yapının karşılaşması muhtemel rizikoları analiz etmek ve sonrasında karşılaştığı rizikolar ile ortaya çıkan zararların ekspertizini yapmak maksadı ile zeminin inşaatına uygunluğu, alanın denize ve herhangi bir su kaynağına olan yakınlığı, alanın deprem fay hattına olan yakınlığı, çevre riskleri, kazı ve iksa imalatlarına yönelik olarak herhangi bir altyapı malzemesine olan yakınlık gibi konularda riziko teftiş amiri olarak görevlendirilmekte ve yapının karşılaşması muhtemel rizikoların oranı neticesinde teminat verilip verilememe durumu hakkında karar verme yetkisine sahip olmaktadır. Fakat yalnızca ilgili belediye tarafından

verilmiş ve sigorta firmasına beyan edilmiş olan belgelerin ve onayların analizleri yapılmaktadır. Alanında yetkin ve gelişmiş bu görevlilerin, inşaat faaliyetlerinin ilerliyor olduğu saha imalatları aşamasında herhangi bir görev ve sorumluluklarının bulunmadığından dolayı almış oldukları görev yalnızca yazılı ifadeler üzerinde kalmakta, yapı üretimi için gerekli bürokratik işler ile sınırlı olmaktadır. Bu doğrultuda yazılı ifadeler ve bürokratik aksiyonlara ek olarak; bütüncül sigorta anlayışı ile saha imalatlarında da görev alınması sistemi garanti altına almaya yardımcı olacak, sürecin herhangi bir noktasından itibaren hataya, eksığe ve suistimal edilmesine karşı önlem alınmış olacaktır (Şirin, 2024).

- Sigortacılık faaliyetleri için genel olarak sigorta hizmeti almak isteyen kişi veya kişilerin beyanına istinaden sigorta teminatı verilmektedir. Fakat ilgili herhangi bir konuda, hizmet almak isteyen kişi veya kişilerin beyan ettiği bilgilerin doğruluğu; beyan edilen evrakların gerçekten ilgili hizmet çerçevesinde kullanılabilmesi için uygun şekilde hazırlanıp hazırlanmadığı, hazırlanan evrakların gerekli ise mühendislik, mimarlık, güvenlik veya teknik herhangi bir alanda yeterli şekilde incelenmesi neticesinde ortaya çıkarılıp çıkarılmadığı hakkında güvenilir bir referans kaynağı olamamaktadır. Bu doğrultuda bütüncül bir sigortacılık faaliyeti anlayışında ilerleyişin her aşamasında üçüncü taraflarca yapılan denetleme ve gerekli ise müdahale neticesinde, beyan edilen bilgilerin doğruluğundan ve yeterliliğinden emin olunabilecektir (Şirin, 2024).

4.2 Genel Tasarım Altyapısı, Uygulama Süreçleri ve Elde Edilenler

Ülkemiz 3 tarafı denizler ile çevrili ve verimli topraklara sahip oluşu, Doğu ile Batı'yı birbirine bağlayan köprü görevi görüyor olması, çeşitli ticaret yolları için aracı olması, coğrafi koşullardan dolayı 4 mevsimin yaşanıyor olması ile geçmiş yıllardan günümüze kadar sosyal, siyasal, askeri, ekonomik vb. alanlarda her zaman hedef olmuş ve neticede beka sorunu olarak tabir edilen ve bu sorunun ortadan kaldırılması ve her alanda bağımsızlığımızın korunabilmesi maksadı ile çeşitli uğraşlar verilmiş ve verilmeye de devam edilmektedir. Sayılan bu alanlara ek; coğrafi özelliklerden kaynaklı olarak ülkemizin büyük bir bölümünün deprem bölgesinde yer alması ile küçük veya büyük çeşitli şiddetlerde deprem olma riskinin her zaman var olması ile kentleşme ve halihazırdaki yaşam sürecinin de sürekli tehdit altında olması da ayrı bir beka sorunu olarak değerlendirilebilir. Özellikle 2023 yılında gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli depremler neticesinde de görüldüğü

üzere büyük miktarda ekonomik yara alınması, ülkenin kıt kaynaklarının ve iş gücünün bu noktaya yönlendirilmesi ve özellikle de çeşitli bilimsel araştırmalar neticesinde, ülkemiz için siyasal, ekonomik, toplumsal, sosyal ve askeri merkez olan Marmara Bölgesi'nde de yakın tarihte yıkıcı büyüklükte bir deprem beklenmesi; bu düşünceyi destekler nitelikte olmaktadır. Marmara Bölgesi'nin ülkemizin en önemli ticari, sosyal, ekonomik, idari, askeri, ticari bölgesi olduğu düşünüldüğünde ise bu düşünce daha da önem kazanmakta, yapı üretimi alanında alınması gereken önlemlerin bir an önce hayata geçirilmesi için tetikleyici rol üstlenmektedir. Sunulan modelin gereklilikleri ve gerçekleştirilebilirliği araştırma konusunda yer almış; güvenli yapılaşma, güvenli kullanım, kentsel dönüşüm, doğal afetlere dayanıklı yapılaşma, sürdürülebilir kentleşme gibi gereklilikler yapı taşı oluşturmıştır. Bütün bu konular tekil olarak düşünüldüğünde 1999 depreminden bu yana zaten ülke gündeminde olduğu fark edilebilir. Gerçekleşen çeşitli afetler sonrası alınmak istenen önlemler, çıkan yeni kanunlar ve mevzuatlar, kentsel dönüşüm üzerine yeterli hukuki çerçeve ve istenen hızda olmasa da gerçekleştirilen uygulamalar, artan doğal kaynak kullanımı ile ortaya çıkan kıtlık riski ve doğal kaynaklardaki hızlı azalış ile sürdürülebilir faaliyetler üzerine mimarlık ve mühendislikte ortaya çıkarılan yeni yaklaşımlar, yapı üretimi ve ticaretinde güven ortamı yaratma maksadı ile yapı denetim kavramının ortaya çıkarılması gibi aksiyonlar ülkemiz yapım faaliyetlerinde gelişime vesile olmuş fakat meydana gelen afetler neticesinde karşılaşılan can ve mal kayıpları neticesinde bu seviyenin yeterli olmadığı kanısına varılmıştır.

Parçalı Yapıdaki Mevcut Sigortacılık: Sigortacılık hizmeti hemen her alanda geçmişten günümüze kadar devam etmekte olup yapı üretimi ve kullanımı alanında da olmazsa olmazlardandır. Bu amaç doğrultusunda günümüz koşullarında yapı üretimi ve kullanımı faaliyetlerinde yangın, deprem, bina tamamlama, inşaat all risk, mesleki sorumluluk gibi her bir sigortacılık faaliyeti için ayrı ayrı hizmetler verilmekte fakat genele bakıldığında bütüncül bir sorumluluk alanı görülememekte ve olumsuz durumlarda herhangi bir kişi veya kuruluş sorumlu olmamaktadır. Birden çok sigorta dalının yer alması ile ayrı ayrı poliçeler ile sigorta hizmetinden fayda sağlamak isteyen kişi için ekonomik olarak da ağır bir yük olmaktadır (Yaşar, 2024).

Ekonomik zorluğa ek olarak sigorta hizmetinden fayda sağlamak isteyen kişi net olarak hangi sigortanın kendisi için uygun olduğunu bilmekte zorluk yaşamakta ve gerekli olan hizmeti kendisi için temin edememektedir. Poliçelerin ayrı olması ile her bir poliçenin

kapsamı ve muafiyeti farklılık yarattığı için hizmet alan kimsede kafa karışıklığı yaşatmakta, rizikonun gerçekleşmesi durumunda hangi şartlarda ve hangi teminatlarının karşılanacağını bilmemektedir. Kişinin ihtiyacı doğrultusunda kendisine hangi sigorta dalının gerekli olduğunu bilemeyen yatırımcı sigorta yaptırmaktan vazgeçmekte, yanlış veya kendisine gerekli olmayan sigorta yaptırmak zorunda kalmakta, bazı durumlarda çok çeşitli ve çok sayıda sigorta dalı olmasından dolayı sigortacı çalışan dahil olmak üzere eksik bilgi sahibi olunması ile yatırımcıya faydalı olunamamaktadır. Bunun ardından karşılaşılan herhangi bir olumsuz durumda hukuki olarak tüketiciyi yetersiz hale getirmekte ve hakkını savunamaz vaziyete düşürmektedir. Örneğin maket üzerinden konut almak isteyen bir kişinin; müteahhidin kendisine sağlamak zorunda olduğu teminatlar veya varsa bina tamamlama sigortası gibi teminatlardan hangisini kendisine sunması gerektiği hakkında bilgisi bulunmamakta, hukuki yönden destek alacak mali gücü ve aracısı yok ise müteahhidin inisiyatifinde konutunun teslim edilmesini beklemekten başka çaresi bulunmamaktadır. Bu gibi durumlarda yatırımcının hukuki süreçleri bilmemesi ve haklarını savunabilmesi yönünden yeterli donanıma sahip olmaması ya da destek alamaması durumunda yatırımcı yönünden olumsuz sonuçlanabilmektedir (Yaşar, 2024).

Soru İşaretlerinin Giderilmesi: Deprem nedeni ile konutu yıkılmış bir depremzede için yeniden yapılacak olan konut arazisinin yapılaşmaya elverişli olup olmadığı; araziye uygun temel ve statik tasarımının yapıp yapılmadığı; kullanılan yapım yönteminin ve yapı malzemesinin uygun olup olmadığı; yapı üretimi sırasında projeye uyulup uyulmadığı; yapı üretildikten sonra ise zemin katta yer alan ticari mahaldeki kullanıcının, yapı statüğünü değiştirecek şekilde yapıya müdahale edip etmediği gibi çeşitli soru işaretleri ortaya çıkmaktadır. Bu soru işaretlerinin giderilmesi ile hem konut satıcısı hem de konut kullanıcısı için maddi ve manevi yönden rahatlık sağlanmış olacaktır düşünülmemektedir. Yapı gereklilik koşullarını sağlayamayan yıkılan eski yapının yerine inşa edilen yapıda aynı sorunların olmayacağını yatırımcıya sözlü olarak anlatılmasından öte yatırımcının ikna olacağı, ikna olmanın da ötesinde herhangi bir can ve mal kaybının yeniden yaşanmasının önüne geçebilmek için kaliteli ve olması gerektiği gibi bir üretim anlayışı yaratılmalıdır. Sigortacılık faaliyetinin yapı üretim sürecine dahil olması ile beraber ortaya çıkan kaliteli ve çevre koşullarına uygun imalat sayesinde yapı alış ve satışı kolaylaşacaktır. Sigortacılık faaliyetinin yapı üretim sürecine dahil olması ile yapının hangi aşamasında hangi tür yapım yöntemi ve malzemesi kullanıldığını belirten sertifikasyon sistemi yapı hakkında bilgi edinmeyi sağlayacak, satın almak isteyen kişi bu sertifikadan faydalanarak güvenle satın

alabilecektir. Bunun gibi yapı özelinde yatırımcıda herhangi bir soru işareti bulunmayacağı için ekonomik katkı sağlanmış olacak ve kullanım esansında gönül rahatlığı garanti edilmiş olacaktır. Bütün bunlar birleştiğinde yapı genelinde değer artışı kaçınılmaz olacağı rahatlıkla söylenebilir. (Yaşar, 2024).

Önleyici Sigortacılık İlkesi ve Uygulama Kurgusu: Ülkemiz geneli yalnızca deprem değil; sel, su taşkını, toprak kayması, çığ gibi birçok doğal afete maruz kalabilme riski eşliğinde jeolojik ve coğrafi yapı düşünülerek gelecek zamanlarda yaşanması muhtemel ve beklenen afetlere yönelik olarak çeşitli diğer önlemlerin de alınması gerekmektedir. Unutulmamalıdır ki afet sonrası ortaya çıkan can ve mal kaybını en aza indirmeye çalışmak yerine öncesinde gerekli önlemleri almak en etkili korunma yöntemidir. Bu noktada bu tez çalışmasının da temel unsurlarından biri olan sigortacılık faaliyetinin; “tazmin edici sigortacılık” rolüne ek olarak “önleyici sigortacılık” faaliyetinin de yapı üretim ve kentleşme süreçlerine dahil edilerek risklerin tespiti, önlenmesi, değerlendirilmesi, değerlendirmeye yönelik yaptırımlar uygulanması ve akreditasyon unsuru olarak kullanılması gereği savunulur. Bunun için ise yapı üretim, yapı denetim, finansman kaynağı, projelendirme, halihazırda kullanılmakta olan yapı üretimi sigortacılık faaliyetleri (all risk sigortası, bina tamamlama sigortası, mesleki sorumluluk sigortası, işveren mali mesuliyet sigortası, yapı denetim ve yapı kusuru sigortası, DASK vb.) ve daha fazlası gibi girdiler bütünsel olarak kurgulanma mantığı aranmalıdır. Önleyici faaliyetlere örnek olarak yapı denetim alanında yaşanan aksaklıkların sigortacılık faaliyetleri ile giderilmesi, sigorta sektörünün denetleyici olma potansiyelini çok daha ön plana çıkarma gereği görülür. Bu doğrultuda da yapı üretim faaliyetinin en başından, yapının kullanımı ve bertaraf edilmesine kadar olan süreçte sigortacılığın afet sonrası tazmin özelliğinin yanında afet öncesi ve yapım esnasında denetim mekanizması olarak kullanılması potansiyeli devreye girmeli ve muhtemel zararı en başından beri önleyici rol oynaması ve dahası, gerçekleşen zararın da sigorta firması tarafından tazmin edilmesi gereklidir. Dolayısıyla yapı üretim anında ve öncesinde o alana ve o yapıya özgü riziko teftişi yapılması, statik, mimari, mekanik ve elektrik alanlarında sürece dahil olması gerekmektedir. Bu süreçte yapının imal edileceği arazi etüdü raporunun incelenmesi, araziye uygun temel tasarımı, yapı tasarımının araziye ve coğrafi koşullara uygun yapılması, kullanılan yapı malzemelerinin belirli standartları karşılayıp karşılamadığı, imalat esnasında projeye uygunluk, imalatların yeterli kalitede olup olmadığı gibi konuların tamamı sigorta firması tarafından resmi olarak görevlendirilen tasarımcı, mimar, mühendis gibi teknik elemanlar ile sağlanmalıdır. Bütün bunlar ise yapı üretimini zorlaştırma

düşüncesinin aksine; can ve mal kaybının önlenmesi maksadı ile hareket edilerek sigortacılığın da denetim sürecine dahil edilmesi ile mümkünlük kazanır (Yaşar, 2024).

İlgili sigorta teminatının ardından sigorta şirketi yukarıda sayılan tüm bu denetlemeleri (projenin teknik doğruluğu, iş öncesi planlanan ve buna göre bütçe ayrılması gereken mali değer in sürdürülebilir ve gerçekçi olup olmadığı, iş öncesi planlama maliyeti ile iş bitiminden sonraki uygulama maliyetinin analiz edilmesi, zemin etüdünün ve tasarım ile uygulamanın doğru olup olmadığı, müteahhit-kullanıcı-arsa sahibi arasındaki mali ve hukuki analizler, projeye uygun özellikte ve gerekli miktarda malzeme kullanımı, üretim kalitesi vb.) kendi teknik yeterliliğe sahip olan ekipler (yangın, statik, mimari, mekanik, elektrik vb. ekipler) tarafından “önleyici sigorta” mantığı ile hareket edilerek denetleme gerçekleştirilecektir (Yaşar, 2024).

Denetleyici Sigortacılık İlkesi: Sigortacılık faaliyetinin denetim görevinde de yer alması düşüncesi için; zaten halihazırda olan yapı denetim faaliyetine ek olarak neden sigortacılık faaliyetinin de sürece dahil olması gerektiğinin de açıklanması gerekmektedir. Bu düşüncelerin geçerli sağlaması ise sigorta şirketlerinin; herhangi bir küçük veya kentsel ölçekte gerçekleşen riziko neticesinde tazmin etme görevi ile karşılaşacağı ağır maddi sorumluluğun bilincinde olup, denetim görevini de oldukça kaliteli bir şekilde yürütmesi gereğine dayanır. Her ne kadar küçük ölçekli rizikolar neticesinde ortaya çıkan zararlar maddi olarak karşılanabilir nitelikte olsa da büyük/kentsel ölçekli zararların karşılanması, ilgili sigorta şirketini maddi olarak zora sokabilme riskine sahiptir. Bu ölçekte bir maddi karşılamayı göze alamayacak olan sigorta firmasının denetim mekanizması gerek teknik personel ve bilgi gerek ise analiz ve projelendirme sürecinden yapının kullanımı süreci dahil olmak üzere uzun vadede bir denetimi kapsar nitelikte olmalıdır. Sigortacı, kendi çıkarını korumak için işlevsel ve yüksek kaliteli bir denetim mekanizması planlamalıdır. Planlamanın ötesinde uygulama aşamasında denetimlere ciddi önem vermeli, teknik personelin herhangi bir hata yapma ihtimaline karşı sürekli olarak bilinçlendirip gerekirse sertifikasyon ya da periyodik sınavlara tabii tutmalı, belli bir deneyim edinmiş personeller tercih etmeli, yapılacak olan yapının kullanım amacı ile aynı amaç için yapılan başka bir yapı üretiminde çalışmış olan personel temin etmeli, gerekirse bu personelleri de bir üst birime bağlayıp periyodik olarak bu üst birim de sürekli kontrol mekanizmasını denetleyici olmalıdır (Yaşar, 2024).

Denetleyici Sigortacılık Çıkarları: Sigorta şirketi tarafından yürütülecek olan denetim faaliyetleri, yapı üretim sürecinin ilk aşamalarından olan coğrafi analiz ve bu analizlere uygun yapım yöntemi ve uygun tasarımların (mimari, statik, mekanik, elektrik vb.) ortaya çıkarılmasından itibaren yürütülecek olan süreç neticesinde ilgili yapının zaten güvenilir olduğu, coğrafi koşullara ve zemin yapısına göre uygun teknik donanımlar ile üretildiği, içinde bulunduğu yaş ve yıpranma payı hesaba katılarak yapının yaşam döngüsünün planlanabilmesi ile ne kadar süre daha güvenli olarak kalabileceği, afet sırasında yapı davranışının nasıl olacağı gibi içinde bulunan veya bulunma niyeti olan bireyleri doğrudan etkileyecek güce sahip olacaktır. Yapının sahip olduğu durumun bilinmesi ile herhangi bir doğal afet karşısında yapının nasıl davranış göstereceği ile ilgili yapı durumu hakkında bilgi veren büyük maliyetli teknik analizler, zaten sigortacılık çerçevesinde periyodik olarak kontrol edildiği için ilerleyen yıllarda ek olarak yapılmasına ihtiyaç olmayacak, kullanıcı için psikolojik soru işaretleri zaten giderilmiş olacaktır.

Sigortacılık faaliyetinin yapı üretimine dahil edilmesi ile yapıya verilen sertifika sayesinde yapının belli gerekliliklere uygun olarak yapılıp yapılmadığı hakkında bilgi verilecek, yapının yıllar içinde değişen statik ve mimari durumu belli periyotlarda denetlendiği için doğal afetlere karşı dayanımı ve davranışının nasıl olacağı bilinebilecek ve böylece kentsel dönüşüm için yeniden analiz yapıp zaman, maliyet ve emek kaybı ortadan kalkacaktır. İlgili sistem sayesinde yıllar içinde hangi yapıların kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulduğu net olarak bilinecek ve doğrudan o yapıların dönüşümü sağlanacaktır. Sağlamış olacağı tespit edici aksiyonlar ve toplumda yaratacağı güven ortamı sayesinde kentsel dönüşüm sürecini hızlandırıp devletin ve toplumun ekonomik gücünün, zamanının ve iş gücünün doğrudan gerekli yapılara aktarılmasını sağlayacaktır. Bir sonraki doğal afete kadar dönüşüme uğrayıp sağlam hale getirilmiş her bir yapı, birçok can ve mal kaybının önüne geçebileceği unutulmamalıdır (Yaşar, 2024).

Uygulama kapsamında gerek müteahhit gerek ise yatırımcı için sağlanacak pozitif tüm yönler değerlendirildiğinde, günümüz koşullarında yapı sahibi ile müteahhit arasındaki güven bağının zayıf olmasından dolayı yavaş ilerleyen kentsel dönüşüm süreci yerine daha fazla arz ve talep edileceği bir ortam yaşanacaktır (Yaşar, 2023).

Bütün bu uygulamalara istinaden ülkemizdeki çalışma potansiyelini artıracak ve işsizlik oranını düşürecek nitelikte yeni iş kolları doğacak; yapı üretiminde sigortacılık faaliyetleri üzerine uzmanlaşması gereken finansman, mühendis, mimar, bankacı, raportör,

denetçi, istatistik uzmanı, analist, laboratuvar ve numune uzmanı gibi birçok yetişkin teknik personele ihtiyaç olacaktır. Hatta ilerleyen zamanlarda sadece yapı üretiminde sigortacılık faaliyetleri üzerine uzmanlaşması gereken tecrübe ve nitelik sahibi personel arayışı yaygınlaşacak, herhangi bir yanlış veya eksik imalata ortam sağlamamak adına tecrübeli teknik personele gereksinim duyulacaktır. Bu da ilgili alanda kendisini yetiştirmek ve neticede uzmanlaşmak isteyen nitelikli bireyin nitelikli bir personel olması için tetikleyici bir rol üstlenecek ve mesleki yeterlilik oranında artışa vesile olunacaktır. Yine bu durumda teknik personelin yeterliliğini koruyup koruyamadığı üzerine periyodik sınavlara tabii tutulması gerekecek, dolayısıyla diğer alanlarda çalışan teknik personellerin de bu alandaki personellerden geri kalmaması için kişisel gelişim ve donanımlarını artırmaları gerekecek, bir rekabet ortamı yaratılacak, neticede nitelikli iş gücü ve teknik donanımda artış sağlanacaktır. İlgili rekabet bireylerin işlerini zorlaştırmaktan ziyade ülke geneli mesleki bilgi birikimini artırmak, daha kaliteli süreçler ve sonuç ürünler ortaya koymak, mesleki yeterlilikte uluslararası seviyeye ulaşmak amaçlanmalıdır (Yaşar, 2024).

Çalışma genelinde, ihtiyaç duyulan birçok rizikoya karşılık tekil özelliklerde farklı sigorta hizmetlerinin bulunduğu eleştirilir. Dolayısıyla yapı üretim süreci sigortacılık faaliyetleri üzerine sunulan model gereği yeni bir sigorta dalı ekleyip sigorta çeşidi sayısını daha da artırmak yerine, zaten halihazırda bulunan fakat sektörde yerini bulamamış olan “*Bina Tamamlama Sigortası*” kapsamında poliçe hazırlanır. Böylece zaten halihazırda bulunan fakat kapsam darlığı ile tercih edilmeyen bir sigorta dalının kapsamının genişletilmesi gereği doğar.

Sigortacılık Hizmetinin Taraflarca Tedariği: Düşünülen bu sigorta hizmetinin ise kullanıcı tarafından mı yoksa müteahhit tarafından mı yaptırılması sorusuna istinaden; bina tamamlama sigortası tam ve eksiksiz olmasa da 2014 yılında yürürlüğe geçtiğinden bu yana müteahhit tarafından yaptırılması üzerine kurgulanmıştır. Fakat unutulmamalıdır ki bu sigorta dalı tüketici ve müteahhit tarafından yatırılan milyonlar değerindeki maddiyatın ve hem yatırımcı hem de müteahhidin maneviyat ve toplumsal, ekonomik itibarını korumaya yöneliktir. Bu doğrultuda ilgili sigortanın tüketici mi yoksa müteahhit mi yaptıracağından ziyade gerçekten yaptırıldığından emin olunması daha büyük önem arz etmektedir. Bu doğrultuda da devlet yönetiminin bu konuda kesin bir yargıda bulunmasına gerek olmayıp tüketici ile müteahhidin karşılıklı ticaret ilişkisine istinaden ilgili yapının tüm kullanıcılarınca ortak pay olacak şekilde hizmet alımı yapılması ya da müteahhidin tek elden

sigortayı yaptırıp yapı maliyetine eklenmesi de uygun olacaktır. Neticede bir tarafta yıllarca birikim yapmış olan yatırımcı, bir tarafta ise yapı üretimi için sınırlı maddi kaynağı bulunan müteahhit bulunmaktadır.

Nitekim Bina Tamamlama Sigortası hakkında 13 Haziran 2024 tarihinde T.C. Ticaret Bakanlığı önderliğinde alınan bazı kararlara istinaden ilgili sigortanın müteahhit tarafından yaptırılması ve ortaya çıkan cüzi masrafın da yatırımcılara pay edilerek karşılanması hakkında karara varılmıştır.

Hizmet Alımında İdari Süreç: Anlatılan aksaklıklar, uygun ve uygun olmayan durumlar, genellemeler, uyarılar, riskler, yapılması gerekenler gibi olguların neticesinde herhangi bir yapı üretim faaliyetine başlayacak olan herhangi bir yapı üreticisinin; pazarlama faaliyetlerinin iyi yapılabilmesi maksadı ile, uygun koşullarda ve gerekliliklerde yapı üretim faaliyetlerinin gerçekleştirilebilmesi, kullanıcının veya yatırımcının herhangi bir soru işaretine sahip olmadan müteahhit firmaya güvenebilmesi, yapının üretiminden sonra ilk gün olduğu gibi statik ve fiziki gerekliliklerinin yıllar sonra da karşılanabildiğinden emin olunabilmesi, herhangi bir doğal veya beşeri afet neticesinde yapı kullanıcılarının can ve mal kaybına uğrayıp kullanıcının ve dolayısıyla müteahhit firmanın zor durumda kalmaması için ilk olarak gerekli dokümanlar ile sigorta firması ile iletişim kurması gerekmektedir. İlgili sigorta şirketinin ise bütün bu teknik verilere dayanarak gerekli görülen diğer analizleri de yapıp, ilgili müteahhidin bu projeyi hayata geçirebilme potansiyeli, ilgili projenin zemine ve çevre koşullarına yapısal uygunluğu olup olmadığı, müteahhit firma teknik ve fiziki personel kadrosunun bu iş için yeterli olup olmadığı, yapı denetim firmasının gerekli referanslar yardımı ile bu iş için uygun olup olmadığına, müteahhit firmanın finansal yönden bu projeyi bitirebilip bitiremeyeceği gibi çok kapsamlı yönlerden raporlamasını yapmalı ve kendi içinde teknik olarak değerlendirmelidir (Yaşar, 2024).

Bütün bu süreçlerin ardından gerekli durumlarda sigorta firmasının da finansal potansiyeli çerçevesinde ilgili müteahhidin, bina tamamlama sigortası limiti çerçevesinde teminatlandırması veya kredilendirmesi söz konusu olabilir (Yaşar, 2024). Buna istinaden sigorta firmasının finansal desteği ile müteahhit firmanın maket ya da proje üzerinden satış yapması veya proje bittikten sonra satışa başlaması önemini yitirmiş olacaktır.

Yine bu vesile ile üretilen yapıdan pay satın almış olan bir yatırımcıya, altında sigorta firmasının ve müteahhit firmanın imzasının yer aldığı bir “Bina Tamamlama Sigortası

Senedi” teslim edilecektir. İlgili senet vasıtası ile; müteahhit firmanın ilgili yapıyı bitirememesi durumunda sigorta firması devreye girecek, yapıyı kendisi tamamlayacak veya tamamlayacak ya da yatırımcının ödediği miktara bağlı olarak faizi ile yatırımcıya geri ödeme yapılacaktır. Dolayısıyla yatırımcının aklındaki olası herhangi bir soru işareti giderilmiş olacak, yatırımının güvende olduğu garanti altına alınmış olacaktır. Yaratılan bu güvence ile gerek yapının üretiminden önce gerekse yapının teslim edildikten sonraki süreçlerinde devam ettirilen denetim mekanizması sayesinde gerekli kalite koşullarının korunuyor olması ile ilgili yapının satışında ve finansal değerinde artış elde edilmesi de kaçınılmaz olacaktır (Yaşar, 2024).

Bütün bu teminatların ardından ilgili proje imalatı aşamasında ortaya çıkan çeşitli riskler de her zaman var olmakta, risk büyüklüğüne göre ortaya çıkan zararlar ise yapı üretimi için ayrılan finansmanı riske sokma ihtimali taşımaktadır. Bütün bu riskler arasında hırsızlık, yapı üretim aşamasında meydana gelebilecek doğal veya beşeri afetler ile ürünün zarara uğraması, hatalı yapı üretimi sonucu yapıda çökme, kaza, nakliyat riski, malzeme tedarikinde yaşanabilecek sorun, savaş gibi birçok risk yer almaktadır. Bütün bu riskler için ise bina tamamlama sigortası çerçevesi dahilinde halihazırda yürürlükte olan “İnşaat All Risk Sigortası” da yer alacak olup, yapı üretim finansmanı tamamen korunmuş olacaktır. İlgili sigorta ise yapı üretiminin başladığı ilk günden, kullanıcıya teslimine kadarki süreç içerisindeki bütün riskler bu sigorta kapsamında yer alacak ve müteahhidin, yapı üretimi için ayırdığı bütün finansman korunmuş olacaktır (Yaşar, 2024).

Bina tamamlama sigortası çerçevesince ilgili sigorta firmasının yapmakla yükümlü olduğu sigorta poliçelerini yürürlüğe koymadığı sürece herhangi bir riziko karşısında gereken finansal ve hukuki sorumluluğu sigorta firması yükleneceği için kaçınılmaz bir sigortacılık faaliyeti ortaya çıkacaktır. Bu örneğe ek olarak “İş Veren Mali Mesuliyet Poliçesi” verilebilir. İlgili poliçe, bina tamamlama sigortası çerçevesine dahil edilerek şantiye alanında ve dışında görevlendirilmiş olan teknik, idari ve fiili çalışanların karşılanması muhtemel herhangi bir kaza karşısında veya bir diğer örnek olarak yapım sırasında yan parselde yer alan yapıya veya araziye verilebilecek herhangi bir zarar karşısında; müteahhidin, iş verenin ve iş veren statüsünde olabilecek arsa sahibinin de sorumluluğu bu sigorta poliçesi ile karşılanmış olacaktır. Mesleki sorumluluk sigortası ile proje konularında mimar, mühendis veya diğer teknik personellerden kaynaklı hatalardan doğan zararların karşılanması teminat altına alınmış olacaktır (Yaşar, 2024).

Yapım Esnasında İdari ve Finansal Süreçlere Katkı: Belirli periyotlarda gerçekleştirilen hak ediş gibi finansal meseleler de yapı üretimindeki denetim mekanizmasını destekler niteliktedir.

Müteahhit firma, yapı üretiminde yer alan her bir iş kalemini doğrudan kendi personeli ve kendi malzemesi ile yapmayı değil; alanında uzmanlaşmış farklı alt yüklenici firmalara yaptırmayı tercih edebilir. Bu doğrultuda genellikle her 15 günde veya ayda 1 defa olmak üzere “hak ediş” adı verilen; bu periyotlar içinde ilgili iş kalemleri için yapılan iş miktarına oranla alt yüklenici firmaya finansal ödeme yapılabilir. Bu finansal işlemde şeffaflık ve adaletin korunabilmesi maksadı ile projenin büyüklüğüne göre hizmet alan ve sağlayan firmaların haricinde üçüncü taraflarca kontrol edilmesine gerek duyulmaktadır. Taraflarca varılan anlaşma ve kontrolü sağlayan üçüncü tarafın da onayı ile hizmet alan firmanın hizmet sağlayan firmaya ödeme yapması gerekecektir.

Büyük hacimli uygulamalarda farklı imalat kalemleri; farklı ilerlemelerde ve aynı anda devam ettirilebilir. Böylece belirli periyotlarda hangi imalatın ne seviyeye kadar yapıldığına istinaden iş veren tarafından alt yüklenici firmaya ödeme yapılacağı için; yapılan imalatın uygun olup olmadığının kontrolünün yanında imalat ilerleme oranlarının kontrol edilmesi de önem arz eder. Alt yüklenici firmaya hak ettiğinden az veya fazla ödeme yapılmaması için yapı üretiminde sigortacılık faaliyetlerinin denetleyici rolü, bu süreçte de görev almalıdır. Unutulmamalıdır ki yalnızca müteahhit firmanın finans yönünden kuvvetli olması yeterli olmayıp, alt yüklenici firma da emeklerinin karşılığını alarak imalata devam etmesi mühimdir.

Hak ediş için mümkün olan en kısa sürede imalat yapıp fazla bir finansal gelir talep etmek isteyen alt yüklenici firmanın da aceleden dolayı yetkin olmayan kalitede imalat yapması muhtemeldir. Bu doğrultuda yapı üretiminde sigortacılık faaliyeti ile özellikle statik, mimari ve bazı mekanik, elektrik imalatların kalite kontrolü gerçekleştirilmek zorunda kalınacak, uygunluk verilmesi durumunda yapılan iş oranınca güvenli sınırlarda hizmet sunumu ve maddi alışveriş gerçekleştirilecektir. Yine bu vesile ile hizmet alan müteahhit firmanın; alt yüklenici firmalar tarafından gereğinden fazla finansal talebi ile karşılaşmayacak ve böylece maddi zorluk yaşama ihtimali minimuma indirilip ekonomik yetkinliği korunacaktır. Projenin finansal uygulanabilirliğini ve sürdürülebilirliğini sağlayan sigorta firması sayesinde henüz yapılmamış veya uygun bir şekilde üretilmemiş olan bir imalat için müteahhidin kasasından ekstra bir maddiyat çıkmayacak, finansal özgürlük

korunmuş olacaktır. Yatırımcı açısından düşünüldüğünde ise yapıyı usule uygun ve zamanında teslim alabilmesi sağlanmış olacaktır (Yaşar, 2024).

Ek olarak çeşitli sebeplerden dolayı yapı üretim faaliyetinde müteahhidin finansal olarak destek alması gereken noktalarda ilgili sigorta firması ile müteahhidin anlaşması çerçevesinde nakit akışı doğrudan sigorta firması tarafından da sağlanabilecektir.

Üretim faaliyetinin başlangıcında yapılan analizler neticesinde müteahhit firmanın yeterli finansmanı olduğu düşünülse de gelişen ekonomik, sosyal, toplumsal, askeri, idari gibi çeşitli girdiler ile müteahhidin finansal potansiyeli zamanla olumsuz yönde değişiklik gösterebilir. Sigortacılık hizmetinde bulunan firma, ilgili müteahhit firmayı imalatın çeşitli evrelerinde ve belirli periyodik aralıklarla finansal, hukuki ve diğer yönlerden defalarca denetleyecektir. Bu denetimler neticesinde müteahhit firmanın ilgili üretimi bitirebilmesi için yeterli maddi kaynağa sahip olmadığı veya olamayacağı sonucunda kendisini ve yatırımcıyı zor durumda bırakabileceği çıkarımında bulunabilir. Bu noktada önemli olan; müteahhit firma, sigorta firması ve yatırımcı için herhangi bir olumsuz durum ile karşılaşmadan önce sigorta firmasının durumun farkına varıp müdahale etmesidir. İlgili sigorta firması, müteahhit firmaya kredilendirme ile doğrudan finansal destekte bulunulabilir.

Bütün bu sağlanan imkanlar neticesinde kaliteli üretimi ve inşaatın sözleşmede yer alan maddelerince bitirilmesini engelleyen herhangi bir rizikonun gerçekleşme ihtimali minimuma indirildiği için müteahhitte ve yatırımcıda oluşturacağı güven ortamı sayesinde daha çok talep edilen bir sigorta dalı olacaktır. Bu da sigorta şirketinin maddi havuzunu dolu tutacak, doğrudan kendi bünyesinden veya bankalar ile yaptığı anlaşmalar ile müteahhit firmaya destek sağlayabilecektir. Ürettiği yapının belli bir bölümü ya da imalat ardından sağlayacağı maddi kazancın bir kısmını teminat olarak gösteren müteahhit firma, ilgili desteği daha sonra geri karşılamak şartı ile içinde bulunduğu zor durumdan kurtulabilir ve neticede kendisinin ve sigorta firmasının itibarını koruyabilecektir. Yatırımcı için ise zamanında ve güvenilir bir yapı teslimi gerçekleşebilecektir (Yaşar, 2024).

Suistimali Ortadan Kaldırıcı Etki: Mevzuatta alınan karar gereği müteahhidin, proje bedelinin yalnızca %10'unu teminat göstermesi ya da bina tamamlama sigortasını yaptırması, ruhsat alımı için yeterli bulunmuştur. Fakat bu ikili durum birbirinin muadili olmaktan uzakta ve suistimale açık bir durum ortaya çıkarmaktadır (Oraner, 2023).

Genellikle belli bir miktar teminat gösteren müteahhit; satış yaptıkça toplanan maddiyat ile inşaat sürecini yönetmek istemekte fakat çeşitli gelişmeler ile istediği maddiyata ulaşamayınca belli bir süre sonra projeyi bitiremez hale düşmektedir. Yapılması gereken karar değişiklikleri neticesinde ilgili durumdaki suistimale yönelik davranışları engellemek maksadı ile yine de belli bir miktarda teminat istenmesine ek olarak bina tamamlama teminatın sağlanması teknik ve manevi açıdan zorunlu tutulmaktadır. Zaten zorunlu olması ile talep ve arzda yaşanan artış ile sigorta şirketleri arasında rekabet ortaya çıkacak, aynı durum için çeşitli avantajlar ortaya çıkarılacak ve prim üretiminde yaşanacak olan sayıca artış ile de sigorta şirketlerinin dolan maddi havuzu sayesinde prim ödemelerinde de gayet makul ödemeler ortaya çıkacaktır.

Sigortanın, müteahhide ve yatırımcıya sağlayacağı faydalar bütün yönleri ile aktarıldığı takdirde ekonomik bir yük olarak görülmesi de engellenmiş olacaktır. Neticede ilgili teminat ve sigorta firmasının desteğini gören yatırımcı gönül rahatlığı ile yapının kendisine teslim edilmesini bekleyecek, ödemelerine devam edecektir.

5. MODEL VE DEĞERLENDİRME

Yapı üretiminde sigortacılık uygulamalarına yönelik yeni yaklaşımlar, mevcut sistemin sunduğu imkanlar ve yapı tasarımı ile üretimi süreçlerindeki olumsuzluklar incelenmiştir. Özellikle 1999 sonrası yıkıcı doğal afetler, can ve mal kayıplarındaki artışla birlikte teorik ve uygulamada bazı eksikliklerin olduğunu göstermiştir. Çalışma kapsamında, afetler sonrası can ve mal kayıplarını önlemek amacıyla yeni bir model önerisi geliştirilmiştir.

Türkiye'nin yapı üretim sektörü, 21. yüzyılın başından itibaren çeşitli destekler ve gelişmelerle hızlı bir gelişim göstermiştir. Yaşanan tüm bu gelişimler beraberinde yönetmelikler, mevzuatlar, kanunlar gibi hukuki altyapısını, denetim ve onay mekanizmalarını, uygulama süreçlerini beraberinde getirmiştir. Mevcut süreçlerdeki sorunların giderilmesi, daha güvenli ve sürdürülebilir bir modelin oluşturulmasını gerektirmektedir. *Arsa sahibi, müteahhit, alt yüklenici firmalar ve kullanıcı/yatırımcı, tasarım öncesi teknik analiz firmaları, tasarımcı, yapı denetim firması, proje onayı ve ardından ruhsat veren kamu kurumu ve en önemlisi de Bina Tamamlama Sigortası teminatında bulunan sigortacı* gibi birçok aktörü kapsayan bir model önerisi geliştirilmiştir.

5.1 İlgili Modelde Yer Alan Taraflar

Arsa Sahibi: Arsa sahibi, belirlenmiş sınırları olan bir arazi parçasının sahibi olan kişi veya kişilerdir (Aydın, 2024). Sınırları belli olan bir alanın birden çok arsa sahibi olabilmekle birlikte ilgili alanda herhangi bir yapı imalatında bulunulacak ise binadaki bağımsız bölümlerden bir kısmı inşaat firmasına devredilerek kat karşılığı inşaat sözleşmesince imalat yapılabilir. Ayrıca arsanın belli bir payı haklarının inşaat firmasına devredilmesi veya inşaat firmasının, ilgili arsayı maddi karşılıkla beraber tamamen satın alması neticesinde imalat yapılabilir. İki tarafı ilgilendiren bir durum olarak gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi çerçevesinde anlaşma yapılması gerekebilir (Erdemir ve Özmen, 2019). Kat veya arsa karşılığı yapılıyor olan iş ile ilgili inşaat firması ile yapılan sözleşme maddeleri arasında bulunmakta ise işin beli periyotlarla kontrolünü sağlama, inşaat firmasından ekonomik taahhüdünü isteme, iş planına uyulup uyulmadığını denetleme gibi yetkiye sahip olabilecek taraftır.

Müteahhit/Ana Yüklenici: Türk Dil Kurumu'na göre "yüklenici, kendi adına veya sözleşmeden devraldığı inşaat işini yapmakla yükümlü gerçek kişi" olarak

tanımlanmaktadır. Arsa sahibi ile yapılan kat karşılığı, arsa karşılığı, farklı tür bir anlaşma ya da tamamen kendisine ait olan bir arsa üzerine yapı imalatında bulunur. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'nun "amaç, kapsam ve tanımlar" başlıklı 1. maddesinde ise "yapı müteahhidi" adı ile anılmaktadır. İlgili tanıma göre "yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticarî amaçla ya da kendisi için şahsî finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişi" olarak aktarılır. Dolayısıyla bireysel şahıs olmakla birlikte bir grup girişimci tarafından oluşturulmuş, muhtemelen belli bir finansal gücü bulunan, yetki belgesine sahip kişi veya kişilerdir (Bayraktar, 2017). İlgili yapım işini tamamen kendi ekipleri ile yürütebilir ya da alt yüklenici firmalar tarafından hizmet alımında bulunabilir.

Alt Yüklenici Firma: Halk arasında "taşeron firma" olarak da bilinen ve ana yüklenici tarafından görevlendirilen, sözleşme kapsamında yapılması gereken işin tarif edilmesi akabinde o işi belirlenen şartlarca zamanında yerine getiren alt firmalardır. İlgili imalatları; kamu tarafından belirlenmiş kurallara, yönetmeliklere, ana yüklenici ile yapılan sözleşmeye ve olması gereken kaliteye uygun şekilde gerçekleştirmekle yükümlüdür. Fakat alt yüklenicilerin yaptıkları işlerle ilgili sorumluluğu yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz (Resmi Gazete, 2002). Herhangi bir işin ana yüklenici tarafından alt yüklenici firmaya verilmeden önce ilgili alt yüklenici firmadan finansal teminat mektubu, iş deneyim belgesi, iş bitirme raporları ve çalıştırılan personel özgeçmişleri gibi teknik veriler istenebilir. Ek olarak sorumluluk yüklenen alt yüklenici firma da aynı işi başka bir firmaya yaptırabilir ya da tamamen kendi iş gücü ile ilerleme gösterebilir.

Kullanıcı/Yatırımcı: Herhangi bir arsa üzerine imal edilecek, edilmekte veya edilmiş olan yapının bağımsız bir veya birden çok bölümü için maddi bir yatırımda bulunan ve neticede hak edinen kişi veya kişilerdir. Üretim aşamasında olan bir konut yapısından daire satın alan kişi veya kişiler olarak tanımlanabilir.

Tasarım Öncesi Teknik Analiz Firmaları: Herhangi bir arazi üzerinde imal edilmesi düşünülen proje konusu yatırımın teknik olarak yapılabilirliğinin tespiti için gerek zemin etüdü gerekse zemin iyileştirmesi gibi fen işleri üzerine teknik raporlama yapan firmalardır. Halihazırda var olan bir yapı için yapı performans tespiti işlemleri, riskli yapı tespiti, yapı güçlendirme projeleri üzerine de çeşitli analizler yaparak referans alınabilir sonuçlar üreten taraftır. Yapılan analizler ve üretilen olumlu veya olumsuz raporlar neticesinde henüz var olmayan bir yapının statik ve mimari tasarımı ve üretimi veya var olan

yapı için alınması gereken aksiyonlar belirlenir. Konu başlığı çerçevesince sunulan model önerisi için bu analizler ekonomik, sürdürülebilir ve güvenilir bir yapı üretimi için önemli olduğuna dikkat çekilmektedir. Bünyesinde, alanında yetkin personel bulundurması ve raporların doğru sonuçları yansıtması önem arz etmektedir. Gelişen teknoloji ile beraber çeşitli arazi koşullarına göre daha iyi analizlerde bulunabilen 2D ve 3D teknik programların kullanımları gerekecektir. Herhangi bir suistimal ve yanlış teknik analiz raporu oluşturulmasını engellemek maksadı ile denetim faaliyetleri sürece dahil edilmelidir.

Tasarımcı: Tasarım öncesi teknik analiz firmalarından gelen raporlar, belediye veya diğer yetkili kurumların ilgili coğrafya için çeşitli sebeplerden koydukları kurallar, ülkemiz yapı üretim kanunları, mevzuatları ve genel ilkeleri, yapı kullanım amacı, kullanıcı beden ihtiyaçları, kullanıcı veya yapı sahibinin talepleri, bağlamsal veriler gibi birçok girdi neticesinde tasarlanan mimari-statik-elektrik-mekanik projelerin tasarımından sorumlu, çok yönlü düşünebilen bir veya birden çok kişi veya kişilerdir. Özellikle tasarım öncesi yapılan teknik her türlü analizin gerek mimari gerek ise statik projelere dahil edilmesi model için önem arz etmektedir. Tasarım sürecinin yalnızca tasarımcıya bırakılmayacağı, tasarlanan ürünün çok çeşitli şekilde ve farklı birimlerce kontrol ve onaydan geçeceği tasarımcı tarafından unutulmamalı ve gereği ne ise öyle tasarlanmalıdır. Dolayısıyla tasarımcının tek bir alanda uzman olmasından ziyade hemen her teknik alanda bilgi sahibi olması, çeşitli girdileri değerlendirip ona göre tasarımda bulunması önem arz etmektedir.

Yapı Denetim Firması: 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun çerçevesinde aktarımlarda bulunmuş olup; yapı sahipleri ile imzalanan yapı denetim sözleşmesi neticesinde belediye ve imar kanunu içinde yapının hangi yerde, hangi şartlarda inşa edilebileceğine ilişkin hükümler bulunur. Yapıda kaliteli üretimin sağlanması, imar planına, fen ve sağlık kurallarına dikkat edilmesi, proje ruhsatının verilebilmesine yönelik uygunluğun kontrolü ve afetlere hazırlıklı yapılar üretmek maksadı ile görev almalıdır. İlgili model çerçevesince yapı denetim firmaları gerek arsa sahiplerinden gerek ise müteahhitlerden tamamen bağımsız olmalıdır. Ayrıca yapı denetimi için yalnızca yapı üretimi esnasında saha kontrolünün yapılması yeterli olmayıp; proje onayı ve ruhsat verilmesine yönelik gerekli teknik kontroller (imar planına uygunluk, teknik proje gereklilikleri, yangın kaçışı gibi çeşitli afet senaryoları vb.) aşamasında da yer alması gerekmekte ve zorunlu olarak alanında uzman personeller ile faaliyet göstermelidir. Yapı denetim firması kesinlikle bina tamamlama sigortası teminatında bulunan sigorta firması

personelleri ile beraber çalışmalı, yerinde kontrolü birlikte gerçekleştirmeli, gerekli numune ve test işlemlerini birlikte yapmalıdırlar. Böylece herhangi bir yetkinlik eksikliğinin tolere edilmesi sağlanacak, ayrıca iki tarafın da eksiksiz süreç katılımı sağlanacaktır.

Proje Onayı ve Ruhsat Veren Kamu Kurumu: Üretilmesi planlanan yapı için tasarım öncesi analizler referansı ile tasarım sürecinden geçerek mimari-statik-elektrik-mekanik-peyzaj her türlü proje oluşturulur. Yapılan her türlü teknik analiz de dahil olmak üzere oluşturulan bu projeler yapı denetim firması tarafından gerekli teknik kontroller gerçekleştirilip herhangi bir aksi durum gözlenmemesi neticesinde ilgili kamu kurumuna yönlendirilir. Kamu kurumu bünyesindeki alanında uzman ve tecrübe sahibi teknik personellerce de gerçekleştirilen kontroller neticesinde proje onayı ve ruhsatı verilir. Bütün bu süreçlerde suistimal ve hatalı onay verilmesini engellemek maksadı ile sigorta firması personellerince kontrol faaliyetleri de sürece dahil edilmelidir. Yapı üretim aşamasında ise yapı denetim firması ve bina tamamlama sigortası hizmeti veren firmaya ek olarak bu kamu kurumu tarafından da saha imalatları periyodik kontrolü gerçekleştirilmelidir.

Bina Tamamlama Sigortası Teminatında Bulunan Sigortacı: İlgili model önerisinin en çok önem arz eden ve dikkat çekilen parçasıdır. Müteahhit firma ile karşılıklı hazırlanan poliçe ve sunulan teminatlar neticesinde sigortacılık sisteminin denetim mekanizması da resmi olarak başlamış olur. Yapı üretim sırasında veya gelecekte gerçekleşmesi muhtemel herhangi bir riziko neticesinde görülen zarara istinaden karşılaşılabilecek ağır hukuki yaptırımlar sayesinde analiz, proje tasarım aşaması, proje kontrol ve onayı, proje üretimi ve kullanıcı/yatırımcı teslimi sonrası periyodik aralıklarla kontrol süreçlerinin tamamı büyük bir özveri ile gerçekleştirilecektir. Projenin; müteahhit firma tarafından bitirilip bitirilemeyeceğinin analizi, finansal ve idari yönden müteahhit firmanın sürekli takibi, projenin izin, lisans, anlaşma ve belgelerin tespiti, iş programının hazırlanması, güçlü ve zayıf yönlerin tespiti, fırsat ve risk potansiyellerinin belirlenmesi, temel düzeyde çevresel ve sosyal değerlendirme, teknolojik analiz, sonuç ve tasarım aşamasından sonuç ürüne kadar öneriler sunulması da temel içeriğe dahildir. Henüz yapı üretimi için düşünce aşamasından yapı kullanımı ve hatta bertaraf edilmesi süreçlerine kadar olan denetimi sayesinde bina sertifikasyonunu sağlayacak, kullanıcıların soru işaretlerini gidermeye yönelik bilgilendirmelerde bulunacak, yapıyı periyodik aralıklarla denetleyecek, coğrafi koşulların beraberinde getirmesi muhtemel afetlere olan dayanımını kontrol altında tutacak olan asıl taraftır. Yapı üretim sırasında gereken revizeler de dahil olmak üzere her

yönden fikir, kural ve uygunluk belirtme hakkına sahip olacaktır. Bütün bunlar, yapı üretiminde sigortacılık uygulamalarının denetleyici rolünü de aktif hale getirecektir.

5.2 Ülkemiz Yapı Üretimi Mevcut Durumu Değerlendirmesi

Günümüz şartlarında ülkemiz yapı üretim faaliyetlerinde gerçek ve tüzel kişi, topluluk ve firmaların büyük bir bölümü aktif olarak rol oynamaktadır. Fakat projelendirme öncesi analizler, projelendirme süreçleri, projelerin onay sürecindeki bilinçsiz kontrol, uygulama esnasında aykırı ve projeye uygunsuz üretim, yapı teslim sonrası kontrolsüzlük ile yapının kaderine terk edilmesi gibi olmaması gereken tavırlar bulunmaktadır. Ülkemiz haricindeki özellikle gelişmemiş ve gelişmekte olan çeşitli ülkelerde de aynı denetimsizlik ve uygunsuzluklar görülmektedir. Bu doğrultuda model önerisinin, küresel bir tavır sergilemesi gerek görülerek kurgulanmıştır.

Yapı üretiminde mevcut uygulama yöntemleri için;

- Gerçekleşen afetler neticesinde yaşanan yüksek oranda can ve mal kaybı ile bu çalışma geneli yapılan analizler neticesinde ilgili aktörlerin sorumluluklarını yerine getirmeleri genellikle kağıt üzerinde kalmakta, denetim ve kaliteli uygulama yönünden eksik kalmaktadır. Örnek olarak ülkemizde son yıllarda inşaat sektöründeki artan yoğunluk, gelişen yapım teknolojileri ile yapı üretim hızında artış, afetler ardından zarar gören yapıların bir an önce yerine koyulması gereği gibi durumlar nedeniyle devlet; bu işi özel sektör ile iş birliği yaparak çözmek durumunda kalmıştır. Bu gereklilik nedeni ile personel yetersizliği, mevcut personel uzmanlığının azlığı, resmi ve dini tatillerde sahadaki uygulamaların devam etmesine rağmen yapı denetim firmalarının sahadan bağımsız olarak görev saatleri dışında bulunması (Tiryaki, 2023), her ne kadar proje onayına katkıda bulunsa da yeterli sorgulama yapılmadan projeye onay veriliyor oluşu, yapı denetim firmalarının birden fazla sayıda şantiyede görev alma yetkisi olması nedeni ile takip edemeyeceği sayıda şantiyede sorumluluk alabilmesi gibi sebepler, bu denetimsizliğe ve uygunsuz imalatlara zemin hazırlamaktadır.
- Yapı denetim tekeline rekabet oluşturacak ve yapı denetimini usule uygun şekilde denetimlerde bulunmasına zorlayacak herhangi başka önleyici ve denetleyici kurumun bulunmaması ve yapı denetiminin de zorunlu tutulması sebepleri ile müteahhidin kendilerine muhtaç olduklarını düşünmektedirler.

- Tasarım öncesinde, yapı arazisi ile alakalı belli sayıdaki teknik raporlama haricinde fiziksel çevre, sosyal çevre, ekolojik çevre, kent ölçeğinde analiz, iklimsel analiz, yer altı madenleri, nüfus yoğunluğu, çevresel fırsatlar, tehditler, kuvvetli ve zayıf yönler gibi özellikle mimari ve statik projelerde belirleyici rol oynayacak analizlerin; olağanüstü durumlar haricinde ilgili kamu kurumlarınca gerek görülmemektedir. Bu veriler olmadan tasarım yapıldığı takdirde bulunduğu coğrafi ve iklimsel koşullara uyumsuz, kent dokusuna aykırı, kentsel silüete zarar veren, tarihi değerleri görmezden gelen estetik sorunlu benzer tipte yapılar ortaya çıkmaktadır. Mimari ve kentsel sorunların yanında arazi koşulları hakkında yetersiz yapılan analizler nedeni ile zemine uyumsuz temel tasarımı, taşıyıcı sistem elemanlarının yetersiz sayıda veya ölçüde olması, gereklilikleri karşılayamayan taşıyıcı sistem türü seçimi gibi statik yönden hatalı üretimler de yapılabilmektedir.
- Özellikle ülkemizde belirli bir ekonomik güce sahip, bazı şartları yerine getiren, yapı üretimi ile alakalı herhangi bir akademik mezuniyeti bulunan ya da bulunmayan herkesin müteahhit olduğu verilerle aktarılmıştır. Hatta üretilecek olan yapının tamamını bitirmeye yönelik ekonomik gücü olmayan müteahhit, proje bedelinin yalnızca %10'u teminat göstererek inşaaata başlayabilmekte ve aynı anda satışa da açarak yatırımcılar tarafından geleceği düşünülen maddi gelirler ile inşaatın devamını sağlamaya çalışmaktadır (Oraner, 2023). Fakat istediği gibi satış yapılamadığı takdirde imalata dönemselsel olarak ara verilmesi, yatırımcıya vadedilen teslim tarihinin ötelenmesi, kullanılması planlanan malzeme kalitesinin düşürülmesi, mimari ve statik imalatlardan tasarruf edilme maksadı ile kalitesiz ve kötü işçilik ile üretim, en önemlisi de yapının bitirilememesi gibi durumlar ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda arsa sahibi, yatırımcı, yapı arazisi, malzeme tedarikçisi, çevre kullanıcıları, müteahhit gibi süreçte yer alan onlarca kişi zarar görmektedir. Bütün bunların yaşanmasını engelleyici ve durumu mali yönü ile değerlendiren herhangi bir sigorta veya yeterli maddi teminat gibi önleyici bir uygulama bulunmamaktadır. İnşaat öncesi maddi yönden sıkıntısı bulunmayan müteahhit, sonradan mali yapısına zarar verebilecek girişimlerde bulunabilir. Bu durum, bir an önce gerçekleştirilmesi gereken kentsel dönüşüm faaliyetlerini yavaşlatabileceği düşünülmektedir. Evi yıkılıp yeniden yapılması gereken vatandaş, müteahhide güvenemediği için evini boşaltmak istememekte, belki de elinde olan tek mal varlığını riske atmak

istememektedir. Mevcut sistemde bu güveni sağlayacak herhangi bir aksiyon bulunmamaktadır.

- Yapı üretimi sürecinde çeşitli sebeplerden dolayı ekonomik yönden zora giren müteahhidin yeniden kuvvetlenebilmesi ve üretim sürecini güven ortamında tamamlayabilmesi için maddi yönden destek görebileceği taraflar oldukça kısıtlıdır. Herhangi bir teminat, ipotek ya da kefil göremeyen bankalar maddi destekte bulunmamaktadır. Kendi imkanları ile toparlanamayan müteahhit sonuç olarak tüm haklarından vazgeçmek zorunda kalmakta, yapı sahipsiz bir şekilde çözüme kavuşmayı beklemektedir.
- Yapı denetimin uygulama anında sürekli olarak kontrol edemiyor ve gerekli numuneleri alamıyor oluşu ile kullanılan materyallerin, mimari ve statik uygulamaların kaliteleri tamamen müteahhit ve saha personelinin inisiyatifine bırakılmakta; bu personelin alanında yetkinliği ve hatta imalat kontrolü sağlayacak teknik personel olup olmadığı bile bilinemediğine göre analizlere uygun projelendirme yapılmış olsa bile projeye uygun kalitede imalat yapılamama riski bulunmaktadır.
- Yukarıda aktarılan maddelerin gereklilikleri kusursuz olarak yerine getirilmiş olsa bile yapının yatırımcıya teslimi öncesi ilgili kurumlarca herhangi bir sertifikasyon uygulaması bulunmadığı için yatırımcıda yine soru işareti ve güvensizlik oluşacaktır. Bu da büyük ölçekte ülke geneli gayrimenkul satış oranını düşürmekte, ülke ekonomik kalkınması için olumsuz bir ortam ortaya koymaktadır. Kısacası yatırımcının soru işaretlerini giderecek, ona güven verebilecek herhangi bir resmi kanıt bulunmamaktadır.
- Yapı üreten alt yüklenici firma ile müteahhit arasındaki maddi alışverişler tamamen kamusal denetim dışıdır. Yapılan uygulamanın kalitesi, uygulama yüzdesi, işçilik, kullanılan malzeme gibi konularda alt yüklenici firmanın iyi veya kötü niyeti doğrultusunda hareket edilmektedir. Aynı şekilde müteahhit firma, alt yüklenici firmanın yapmış olduğu uygulamaların karşılığı olarak ödeme yapıp yapmaması, ödemenin bir kısmını yapıp bir kısmının sonra yapılması, ödemenin taahhüt edilenden geç gerçekleşmesi mümkündür. Bu durumda iki taraf için de ekonomik zora sokabilecek riskler ortaya çıkmakta, yine yapım sürecini doğrudan etkileyebilecek tehlikeler doğmaktadır.

5.3 Örnek Olay ile Model Önerisinin Tanımlanması

- Model önerisine göre yapı üretim süreçlerinin nasıl gerçekleşeceği; yapım faaliyetinde doğrudan ya da dolaylı rol alacak aktörler, her bir aktörün yeni durumda nasıl rol oynayacağı, uygulama süreçlerinin adım adım tarifi, sorumluluk alanları ve sorumlular, denetleyici tavır sayesinde önleyici olma fırsatı ve tüm gereklilikler örnek bir olay merkezinde aktarılmıştır.

Arsa sahibi, müteahhit, yapı sahibi, uygulayıcı alt yüklenici firmalar, kullanıcı/yatırımcı, tasarım öncesi teknik analiz firmaları, tasarımcı, yapı denetim firması, proje onayı ve ardından ruhsat veren kamu kurumu ve bina tamamlama sigortası teminatında bulunacak sigortacı aktörlerinin tamamı; ilgili model önerisince bir arada yer almalı, tarafların birbirlerine karşı sorumlulukları bulunmalı ve bunun bilincinde olmalıdırlar. Maddi, manevi, toplumsal, idari her konuda sağlanması gereken bu güven ortamı ise *Bina Tamamlama Sigortası* teminatı altında sağlam ve net bir uygulama şeması kullanarak garantide bulunacak olan sigorta firması tarafından oluşturulur.



Şekil 5.1. Yapı üretim faaliyetleri geneli model önerisi süreç tablosu

- Yeni bir yapı üretiminde bulunmak isteyen müteahhit, öncelikli olarak gereksinim duyduğu şartlarına uygun bir imarlı arsa tedarik sürecine girer. Bu süreçte varsa kendisine ait olan imarlı bir arsayı kullanmakta ya da arsa sahibi/sahipleri ile anlaşabilmesi akabinde kendisine ait olmayan bir alanı kullanmakta özgürdür. Herhangi bir geri dönüş ile karşılaşmamak maksadı ile ilgili arsanın, müteahhidin ihtiyaç duyduğu şartları karşılayıp karşılamadığını değerlendirebilmek için ilgili kamu kuruluşlarına başvurarak imar planı hakkında bilgi edinir. İlgilendiği arsaya,

arsa sahibi ile çeşitli şekillerde karşılığı olabilecek (maddi karşılık, kat karşılığı, arazi payı vb.) şekilde anlaşarak hukuki dayanağı olan bir sözleşme ile resmiyet kazandırılır. Bundan sonraki süreçlerde her şeyden önce kesinlikle yapı üretiminde teminat sunacak olan sigortacı firma devreye girmek zorundadır.

- Müteahhidin iş yapabilme potansiyelinin değerlendirilmesi, yapım faaliyetinin akıbeti hakkında öngörüle bulunulabilmesi ve bütün bunlardan geçer not alınabilmesi gerekir. İşte bu noktada henüz tasarım öncesi değerlendirme aşamasından itibaren sürece dahil olan, tazmin edici özelliğinden ziyade denetleyici ve önleyici mekanizmada çalışan bir sigortacılık uygulaması resmi olarak başlatılmış olur.
- Yapı üretimine yönelik teminata bulunacak olan sigorta firmasının bu konuda tecrübeli, belli bir yıl bu sektörde doğrudan çalışmış, belli periyotlar ile sınava sokularak yetkinliğinin test edildiği ve performans değerlendirmeleri de dikkate alınarak oluşturulmuş olan teknik ekipleri bulunmak zorundadır. Bu teknik ekipler yalnızca inşaat alanında değil; hukuk, finans ve idari konularda süreç öncesinde ve sırasında analizler ve aksiyonlar ile destek verebilecek ekipler de olmalıdır.
- Sigorta firmasının teminat verip sorumluluk alabilmesi için analizler yapılır. İlgili arsa imar planında şart koşulan maddelere de uygun olarak öncelikle müteahhidin, üretmek istediği yapı özellikleri sigorta firması tarafından öğrenilir. Müteahhidin istemiş olduğu özelliklerde bir yapının, imar planı şartlarına olan uygunluğu kontrol edilir.
- İki taraf için şart koşulan konularda çelişki yaşanmaması sonucunda müteahhidin bu projeyi yürütebilme ve neticede teslim edebilme kabiliyetinin; finansal, hukuki, teknik, idari, iş gücü ve sosyal yönlerden sigorta firması tarafından analiz edilmesi gerekir. İşte bu noktada sigorta firmasının bünyesinde bulunan özelleşmiş ve uzmanlaşmış birimler büyük rol oynar. Müteahhitten; banka teminat mektubu, sermaye raporu, cari hesaplar raporu, ödemeler raporu, alış ve satış raporları, nakit akış tablosu gibi finans raporlarının yanında iş bitirme belgesi, firma faaliyet raporu, referans mektupları gibi sektörel raporlar da doğrudan talep edilir. Sigorta firması tarafından yapılan incelemeler neticesinde müteahhidin istediği koşullardaki yapıyı üretmesine olur verilmesinin ardından yapı tasarımı ve üretimi özelinde süreç resmen başlamış olur. Sigorta firması tarafından müteahhidin iş yapabilmesine olur

verildiğini ifade eden rapor, daha sonra onay için kamu kurumuna sunulacak olan projelerle birlikte yine kamu kurumuna teslim edilecektir.



Şekil 5.2. Yapı üretim faaliyetleri öncesi model önerisi süreç tablosu

- Bina Tamamlama Sigortası teminatının resmi olarak başlaması ile yangın sigortası, deprem sigortası, inşaat all risk sigortası, hırsızlık sigortası, kaza ve yıkılma sigortası, mesleki sorumluluk sigortası, ürün sorumluluk sigortası, iş sağlığı ve güvenliği sigortası, yapı denetim ve yapı kusuru sigortası gibi birçok sigorta dalı tek bir çatı altında birleştirilmiş olur.
- İmar planı çerçevesince şart koşulan maddelere ve fiziksel çevreye ait çok yönlü teknik analizler ile elde edilen verilere uygun mimari ve kentsel tasarım yapılması önem arz eder. Sigortacı firmanın teknik ekibi de bu süreçte doğrudan rol alır. Yalnızca yapıyı ilgilendiriyor olan mimari, statik, elektrik ve mekanik alanlardaki tasarımlara ek olarak toplumsal çıkarların da gözetilmesi maksadı ile kent ölçeğinde yapılan SWOT analizi (güçlü yönler, zayıf yönler, çevresel tehditler ve fırsatlar) sonucunda elde edilen verilere göre tasarım yapılmasına da doğrudan özen gösterilir.
- Mimarlar ve mühendisler tarafından gerçekleştirilen tasarımlar, ruhsat sürecine dahil olmadan hemen önce yapı denetim ile beraber sigorta firması tasarım ekibine doğrudan sunum yapılır. Analizler ile elde edilen verilerin tasarım aşamasında

neden-sonuç ilişkisi temelinde nasıl kullanıldığı aktarılır, mimari-statik-elektrik-mekanik-peyzaj projeleri için alınan her kararın neden alındığının izahı yapılır. Sigorta firmasının zaten ilgili alanlarda uzman olan personel kadrosu ile gerekirse revizeler istenerek proje iyileştirilir. Ardından yapı denetim ve sigorta firmasının her bir alandaki teknik kadrosunun imzalı onayı ile ruhsat alınabilmesi için ilgili kamu kuruluşuna müracaat edilip ruhsat alınacaktır. Bu esnada müteahhidin iş yapabilmesine olur verildiğini ifade eden rapor da kamu kurumuna beraberinde teslim edilir.

- Arsa sahibi; müteahhit ile yapmış olduğu anlaşma gereği yapıdan pay alacak ise tasarımcının hazırlamış olduğu projenin, arsa sahibinin de beğenisine sunulması gerekebilir.
- Ruhsat alımının ardından inşaat süreci başlamadan önce mevsim koşulları, ekonomik şartlar, personel istihdam durumu, malzeme tedarik süreci, mobilizasyon gibi çeşitli etkenler de düşünülerek uygulanabilir koşullarda ve belirli toleranslarda bir iş programı hazırlanır.
- İş programı yapılması ile aksi olmadığı takdirde üretim sürecine başlamakta herhangi bir sakınca yoktur. Ayrıca her yönden denetlenip, olur verilerek şantiye başlangıç aşamasına gelen sürecin yaratmış olduğu güven ortamı sayesinde müteahhit firma, kendi isteği doğrultusunda henüz inşaat başlamadan bile satışlarına başlayabilir.
- Sigorta firması saha teknik personeli/personelleri; yapı temeli aşamasından, teslimelik ince imalatların sonuna kadar üretim sürecini doğrudan takip eder. Müteahhidin, yatırımcı ile yapmış olduğu sözleşmede yer alan şartlara uyarak hareket etmesi (malzeme seçimi, işçilik kalitesi, net ve brüt alan vb.) ve vadedilen şekilde teslim etmesi önem arz eder.
- Özellikle yapı taşıyıcı sisteminin statik projeye uygun ve kaliteli üretiminin sağlanması için betonarme yapılarda kalıp ve donatı imalatının ardından rapor tutularak teslim alınması sayesinde beton dökümüne onay verilmesi, beton dökümü esnasında yapı denetimin numune almasına refakat edilmesi, betonun kürlenmesi (betonun çatlamasının önüne geçilmesi için yapılanlar) işleminin takibi, betonun prizini alma süresine göre kalıp sökümüne onay verilmesi gibi teknik aşamalar için sigorta firması teknik personellerinin onayı elzemdir. Sigorta firması teknik personelleri, gereklilikleri yerine getirilmeyen imatları anında durdurma yetkisine sahiptir.

- Yatırımcıda soru işaretini ortadan kaldırmaya yönelik alınacak bir diğer aksiyon ise internet ortamında sürecin takip edilebilirliğidir. İş planı, projenin mevcut ilerleyiş oranı, sigorta firması teknik personelleri tarafından yapılan imalat kontrolü neticesinde hazırladıkları günlük raporlar, imalat teslim raporları, günlük fotoğraf ve videolar, geçici kabul tutanakları gibi özel olmayan fakat resmi nitelik taşıyan raporlar yatırımcıya çevrimiçi sistem üzerinden sunulur. Zaten tamamen kontrol altında ilerleyen bir üretim sürecinin, periyodik aralıklarla yatırımcı ile paylaşılmasında herhangi bir mahsur yoktur.
- Üretim faaliyetleri devam ederken sigorta şirketinin finans birimi de müteahhit firmanın ekonomik gücünü sürekli denetleme yetkisine sahip olacaktır. Müteahhidi zor duruma sokacak farklı yatırımlar yapıp yapmadığı, gelir-gider dengesinin korunup korunmadığı, ülke ekonomisine de bağlı olarak artması muhtemel işçilik ve malzeme maliyetine yönelik alınması gereken çeşitli aksiyonlar için denetim mekanizması sürekli işler vaziyettedir.
- Ek olarak müteahhit için herhangi bir olumsuz durumda finans yönünden zorluk çekeceğini öngören sigorta şirketi; gerekli maddi desteği doğrudan kendi havuzundan veya bankalar aracılığı ile müteahhide destekte bulunur.
- Üretim aşamasında müteahhit firma tarafından görevlendirilmiş alt yüklenici firma var ise aylık olarak hak ediş yapılması gerekecektir. Bu durumda da sigortacılık firması aktif olarak denetimdeki başrolünü devam ettirir. Sahada bulunan teknik personelleri sayesinde imalat kalemleri için aylık olarak ilerleyiş yüzdesinin raporu tutulur ve karşılıklı olarak imzalanması akabinde hak ediş aksatılmadan gerçekleştirilir.
- İlgili sigorta firması, ileride malzeme kaynaklı karşılaşılmaması muhtemel herhangi bir zarara istinaden ürün sorumluluk sigortası kapsamında zararın karşılanması için yapım sürecinde kullanılan her türlü malzemenin numunesini saklamakla yükümlüdür.



Şekil 5.3. Yapı üretim faaliyetleri esnası model önerisi süreç tablosu

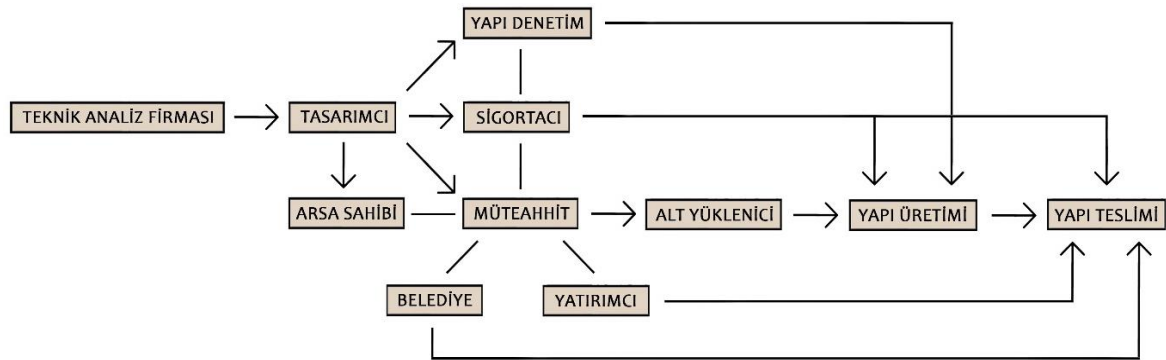
- İlgili yapının teslim edilmesi ardından sigorta şirketinin görevi bitmez. Sigorta firması tarafından yılda minimum 1 defa olmak üzere eşit periyotlar ile yapı muayenesi gerçekleştirilir. Yapı muayenesi neticesinde yapıda gerçekleştirilmesi gereken restorasyon, taşıyıcı sistem güçlendirmesi, mimari proje, tadilat projesi gibi fiziksel değişiklikler için de yine sigorta firması tasarım birimine başvurulacaktır. Gerekli proje çizim, onay ve uygulama aşamalarında tasarım birimi personeli doğrudan süreç içinde yer alacak ve uygulama aşamasına da dahil olacaktır.
- Tasarım öncesi analizler ile tasarım ve uygulama süreçlerinde yapılan kontrollerin tamamı neticesinde yapıya not verilen sertifikalandırma sistemi uygulanır. Kullanılan malzemeler, seçilen taşıyıcı sistem, periyodik muayene cetveli, taşıyıcı sistem mevcut performansı gibi konularda kullanıcılara bilgi verilir. Periyodik muayene neticesinde yapının afetlere karşı güncel direnç gösterme kabiliyeti de kayıt altında tutulup kullanıcılara aktarılır.
- Aktarılan bu uygulamalar bütünü, yalnızca herhangi bir yatırımcının henüz inşaat halindeki bir yapıdan pay almak istemesi üzerine gerçekleşmez. Halihazırda payı bulunup da kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirmek isteyen herhangi bir yatırımcı ve müteahhit için de aynı süreçler tamamen geçerlidir. Müteahhit ile anlaşma sağlamak isteyen yatırımcı, müteahhitten Bina Tamamlama Sigortası poliçesi göstermesini ister. Müteahhit ise güvenilir olduğunun, inşaatı yarıda bırakıp gitmeyeceğinin, vadedilen zamanda teslim edeceğinin ve sözleşme kapsamında yer alan teknik şartnameye uygun işçilik ve malzeme kalitesinde üretim yapacağını garantisini vermek için ilgili sigorta firması ile anlaşma sağlar. Böylece sigorta süreci ile müteahhit arasındaki süreç tarif edildiği şekilde başlamış olur.



Şekil 5.4. Yapı üretim faaliyetleri sonrası model önerisi süreç tablosu

- Alınan her türlü tedbire rağmen yaşanan aksaklıklar nedeni ile müteahhit, inşaat sorumluluklarını yerine getirmezse, mali yapısını zarara uğratacak girişimlerde bulunup inşaat kalitesinden çalarsa, iflas edip inşaatı bitiremezse, teslim tarihinden itibaren ek 12 ay içinde teslim edemezse sigorta şirketi sözleşmeyi sona erdirir.
- Sigorta firması ve yapı denetim firması alt yükleniciler ile herhangi bir ilişki veya münakaşa içinde bulunmaz, tek muhatapları müteahhittir.
- Yapı denetim firmasının yapı üretim sürecinden sonra görevi sona erse de sigorta firması periyodik aralıklar ile yapı kontrolüne devam edeceği için sorumluluk devam eder.
- Tüm üretim kontrolü yapı denetim ve sigorta firması tarafından fiili olarak gerçekleştirileceği ve onay raporları da belediyeye sunulacağı için, belediyenin üretim süreci kontrolü gibi bir iş yükü ortadan kalkar. Yapı teslim edildikten sonra yapı kullanım izni verilmesi için belli kriterlerde kontrol sağlaması yeterli olur. Dolayısıyla inşaat ruhsatı alındıktan sonra müteahhidin de belediye ile ilişki kurmasına gerek kalmadan yapı denetim, sigorta firması ve alt yüklenici ile işlerini yürütür.

- Yatırımcı, müteahhit ile anlaştıktan sonra üretim süreci hakkında çevrimiçi ortamda raporlar sunularak bilgi sahibi olabileceği için kolaylıkla payını teslim alacağı tarihe odaklanır.



Şekil 5.5. Model önerisi süreçlerinde taraflar arası ilişki grafiği

5.4 Öneri Durumun Sürece Etkisi

- Sigorta firmasının müteahhidi incelemek maksadı ile kendisinden istemiş olduğu finansal ve uygulamaya yönelik raporlar referans alınıp analizler yapılır. Böylece bir yandan mali risklerin azaltılması ve uygulama alanında hedeflere ulaşılması sağlanırken aynı zamanda süreç içindeki risk yönetimine de yardımcı olunur.
- Bina Tamamlama Sigortası poliçesinin resmi olarak yürürlüğe girmesi ile; her bir sigorta dalı için ayrı ayrı teminat yapılmasına gerek kalmadan otomatik olarak poliçe yenilenmesi sağlanır. Böylece müteahhidin, her sene yeniden sigorta yaptırma sürecine girmesi engellenip, tamamen imalat sürecine odaklanması sağlanır. Ayrıca tasarım sürecinde doğrudan yer alması ile teknik personel kaynaklı hatalar; yapım faaliyetinde kullanılacak olan her malzemenin belli standartlardaki teknik özelliklere sahip olması ve numunelerinin zaten alınıyor olması ile personel ve malzeme kusurları; sahada doğrudan kendi bünyesindeki teknik personeli denetleyici rolde istihdam ediyor olması ile yapı denetim ve yapı kusuru ihtimalleri minimuma indirilir.
- Sigorta firmasının sunmuş olduğu teminatlarda temel alınan mesele her ne kadar güven ortamını yaratmaya yönelik olsa da *süreç hakkında tam hakimiyetin sağlanabilmesi için yapının kentsel bağlamdaki tavrı da değerlendirilmeye açık olacaktır*. Kent ölçeğinde yapılan SWOT analizi ile tasarım ürününün ortaya

çıkarılması, yalnızca yapı özelinde değil kent ölçeğinde de güvenli ve kaliteli mekanlar elde etmeyi sağlar.

- Kamu kurumlarından ruhsat alınması sonrasında iş programının oluşturulması ile imalat ilerleyişinin sigorta firması tarafından periyodik olarak kontrol edilebilmesi ve müteahhidin de program dahilinde işlerini planlaması sağlanır.
- Hazırlanan iş programı satış aşamasında yatırımcıya gösterilebilecek bir delil niteliğindedir. İş programına göre belirli bir zamanda gerçekleştirilmesi gereken işin tamamlanmış olması ve bunun yatırımcıya da kanıtlanabiliyor olması, güven ortamının oluşturulmasında yardımcı olur. Ayrıca *Bina Tamamlama Sigortası* adı altında sigorta teminatının bulunduğu öğrenen yatırımcı için yapının zamanında teslim edilebilmesi yönünden soru işaretini ortadan kaldıracaktır.
- Ekonomik sorun ile karşılaşacağı öngörülen müteahhit için sigorta firması havuzundan ya da bankalar aracılığı ile sağlanan finansman sayesinde önceden önlem alınarak inşaatın yarım kalma riski minimuma indirilmiş olur. Böylece bu süreçte yer alan bütün aktörlerin maddi ve manevi yönden olumsuz etkilenmesi, itibar ve refah kaybı yaşamaması engellenmiş olur.
- Sigortacılık faaliyetinin hak edişte doğrudan rol oynaması ile müteahhit firmanın alt yüklenici firmaya vermesi gereken maddi tutar netleştirilir ve adil şekilde alışveriş ortamı sağlanır. Alt yüklenici firmanın ise gerçekleştirmediği imalatlar için müteahhitten hak talep edemeyecektir. Böylece iş veren ve alt yüklenici firma taraflarının maddi güçleri korunarak sürdürülebilir üretim süreci yakalanır.
- Teslim edilen yapı, yılda minimum 1 defa olmak üzere periyodik aralıklarla denetlenir. Böyle bir durum günümüzde trafiğe çıkmakta olan araçların 1 veya 2 senede bir muayene edilmesi zorunluluğuna benzetilebilir. Bu sayede yapının amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı, yapı kullanıcısının statik projeyi etkileyecek ölçüde değişiklik yaratıp yaratmadığı, eğer gerçekleşti ise çeşitli afetler sonrasında yapı statliğini etkileyecek herhangi bir hasar meydana gelip gelmediği, yapının doğal eskimesi neticesinde dayanımını henüz koruyor olup olmadığı, yapı tamirat, bakım, onarım, güçlendirme gerekliliği, acilen yıkılması gereken yapıların kayıt altında tutulması gibi kontrolleri sağlamak amaçlanır. Böylece kümülatifte sürekli denetim sağlanmış olur. Kentsel dönüşüme gerek görülen yapılar tek bir elde toplanmış olur; planlı kentleşme için ayrı ayrı yapılar halinde değil, bütüncül bir düşünüş ortaya çıkarılır.

- Yapı tesliminden sonra her bir dairenin “Zorunlu Deprem Sigortası”, inşası tamamlanmış konut ve iş yerleri için ortak alanları kapsayan “Operasyonel Dönem Ortak Alanlar Sigortası” gibi sigorta dalları da bütüncül bu sistem içerisinde sağlanır. Kullanım esnasındaki tüm kontrol sorumluluğu da sigorta firmasına aktarılmış olur, finansal ve hukuki ağırlığı olan bu sorumluluk ile sigorta firması da gerekli aksiyonları almak zorundadır.
- Yapı sertifikasyonunun aktardığı bütün bilgiler sayesinde kullanıcıdaki soru işaretleri ve güvensizlik tamamen giderilir, oturduğu yapının ne derece güvenli olduğu hakkında bilgi sahibi olur. Ayrıca bu sertifikasyon sistemi ile yapı değeri de dolaylı yoldan belirlenir, ederinden fazla fiyatta kiraya verilmesi veya satılması engellenir, yatırımcının güven içinde satın alması ile satışlar hızlanır, ülke ekonomisine katkıda bulunulur.
- Sigorta firmasının müteahhit ile yapmış olduğu poliçeyi feshetmesi neticesinde, pay sahiplerine işin teslim edilebilmesi için yeni bir müteahhit ile anlaşır ya da yatırımcının o güne kadar yapmış olduğu ödemeleri faizi ile geri öder. Eğer farklı bir müteahhit ile devam edilecek veya sigorta şirketi kendisi devam ettirecek ise inşaatı devraldığı tarihten itibaren teslim zamanına kadar olan gecikme sürelerinin karşılığı olarak pay sahiplerine bilirkişinin belirlemiş olduğu tutarca kira öder. Bunu bilen yatırımcı ise hangi durum olursa olsun bir maddi kayıp yaşamayacağını bilerek gönül rızası ile sürece dahil olur.
- Tüm bu süreçler neticesinde devlet kurumlarının kontrol, üretim ve denetim mekanizmalarındaki yük minimuma indirilir. Sigorta firması tarafından kontrol altında tutulan süreçlerin getirisi ile kentsel dönüşüm hızlanır, kayıtsız yapılaşma ortadan kalkar, çarpık kentleşmenin önüne geçilir, kaliteli kentsel mekanlar ve yaşam kalitesi sağlanır, refah seviyesi artar, afetlere karşı dayanıklı ve dayanıksız milyonlarca yapının tespit edilmesine gerek kalmaz. Afetler nedeni ile karşılaşılabilecek mal kaybı neticesinde yerine yeniden yatırım yapılması gereği ortadan kalkacak, ekonomik kaynaklar milli gelişim için sağlanmış olacaktır.
- Yapı üretim sürecinde güvenilir sigortacılık faaliyetinin de doğrudan dahil olması ile usule uygun üretim gerçekleştirilmesi sayesinde oluşan güven ortamı ile yapı için hazırlanan projelere ruhsat verilmesi, üretim sonrası geçici kabul, kesin kabul ve belediyelerce verilen kat mülkiyeti tapusunun (yapı kullanım izni) alınma süreçleri oldukça kolay ve zahmetsiz olur.

- Birden çok sigorta hizmetini zaten bünyesinde barındıran bina tamamlama sigortası poliçesinin sunabileceği minimum teminat belirlenmiştir. Bu teminatların altında kesinlikle poliçe kesilemez. Fakat ilgili sigorta firmasının sunabileceği teminatlar, poliçe çerçevesince fazlasını içerebilir. Böyle bir poliçenin tercihi tamamen müteahhidin tercihinin bırakılır. Müteahhit, yapım sürecini başlatmadan önce, yatırımcının düşüncelerini ve poliçe teminatlarını düşünerek birlikte çalışacağı sigorta firmasını kendisi seçer. Mümkün olduğunca fazla teminat içeriyor oluşu maliyeti artırsa da yatırımcının olumlu düşünmesine vesile olacak ve gönül rahatlığı ile pay almak isteyecektir.
- Yapım sürecinde sigortacılık faaliyetinin özel sektör firmaları tarafından yürütülmesi sayesinde, firmaların tercih edilebilirliği için çok çeşitli teminatlar sunan poliçeler üretilir, poliçe ödemelerinde en uygun fiyat verilir. Bütün bunlar müteahhit ve yatırımcıyı sürecin içine dahil olmakta ikna eder, uygulama modeli kolaylıkla benimsenir.

5.5 Öneri Durum İçin Gereklilikler

Ülkemiz şartlarında yıllardan beri yürütülmekte olan fakat aksaklıkları bulunduğu için çeşitli kayıplara yol açan bu sistemin yerine sigortacılığın da sürece dahil olduğu ve işleyişi büyük oranda değiştiren bir sistemi getirmek; kamu kurumlarında ve özel sektörde yabancılaşma da beraberinde getirecektir. Konuya hakimiyetin sağlanması, uygulamanın bir an önce devreye girmesi ve neticede süreçlerin duraksamaması için bazı gerekliliklere ihtiyaç duyulur.

Mevzuat Düzenleme: Halihazırda yürütülmekte olan yapım faaliyetleri ve sigortacılık sektörünün birbirine bütünleşmiş şekilde çalışabilmesi için öncelikle hukuki dayanağı oluşturulur. Yapı üretiminde sigortacılık faaliyetinin rol alması maksadı ile 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun gibi yeni bir kanun çıkarılır. Kanunda amaç ve kapsam, yapılamayacak işler ve sorumluluk dışı alanlar, bina tamamlama sigortası hizmet sözleşmesi, hangi durumlarda poliçenin iptal edilebileceği, sigortacılığın yeni süreçte alacağı rol, ilgili kurum, kuruluş ve gerçek kişiler, süreçler, uygulanabilecek yaptırımlar, aksi durumlarda hukuki dayanaklar, sorumluluk alanları ve sorumlular, denetim organlarının yetkileri, yapıların sertifikasyonu ve periyodik yapı kontrolü gibi meselelerin tarifi yapılır. Böylece ilgili konuda net olmayan herhangi bir durumun kalması engellenir ve suistimale kapalı bir şekilde uygulamaya geçilir.

Uygulayıcı Yetiştirme: İlgili denetim faaliyetlerinin işleyişi her ne kadar kağıt üzerinde eksiksiz bir şekilde tarif edilmiş olsa da uygulama aşamasında da bu işleyişi hayata geçirmek gereklidir. Bunun için yeterli kabiliyete ve birikime sahip personellere ihtiyaç duyulur.

- Sigortacı firma teknik personelleri için sorumluluk alacağı alanda deneyim sahibi olma, Türkiye Sigorta Birliği tarafından belli periyotlarda düzenlenen değerlendirme sınavına girip geçer not alma, gelişen teknoloji ve üretim yöntemleri ile ilgili düzenlenen eğitimlere katılımında bulunma zorunluluğu bulunur.
- Personeller proje bazlı olacak şekilde amirleri tarafından performans değerlendirmesine tabi tutulur. Böylece yalnızca teknik bilgi seviyesinin ölçülmesi yerine personelin iletişim kabiliyeti, kötü niyetli olup olmaması, süreç yönetimi, gerekli aksiyonları alıp almaması ile ilgili bağlayıcılık da sağlanır.
- Yapım sektöründe sigortacılık faaliyetleri her ne kadar özelleşmiş ve uzmanlık gerektiren bir alan olsa da yürürlüğe sokulduğu ilk zamanlarda bu faaliyetlerde sigortacılık için ayrı bir lisans bölümü oluşturulmaya gerek yoktur. Gelecek yapı üretim süreçlerinde ilgili alanda istihdam edilmek üzere uygulayıcı yetiştirmek maksadı ile; mimarlık, mühendislik, sigortacılık, işletme, kamu yönetimi, iktisat gibi bölümlerde öğrenim gören öğrencilerin uygulamadan haberdar olması ve bu alanda uzmanlaşmak isteyen öğrencilerin dikkatinin çekilmesi için seçmeli dersler ve seminerler verilir.
- Yürürlüğe geçilen ilk yıllarda personel açığının bulunmasını engellemek ve her zaman tecrübeli yöneticilere duyulan ihtiyacı karşılamak maksadı ile halihazırda yapım sektöründe çalışan tecrübeli kişilere, kamu kurumlarınca veya özel sektörde düzenlenen hızlandırılmış sertifikalı eğitimler verilir ve bu yeni uygulamaya hızlıca uyum göstermesi sağlanır. Böylece uygulamada doğrudan yetişmiş bireylerin, bu uygulama adımlarına transfer edilmesi ile tecrübeli, bilgili, hazır istihdam gücü kazandırılır.

Kamusal Farkındalık Yaratma: Sigortacılık sisteminin aksamadan ilerleyebilmesi, çok sayıda kesilen poliçeler ve ödemeler sayesinde maddi havuzun doldurulması temeline dayanır. Bu doğrultuda katılımın da yoğun olması maddi havuzu güçlü tutar, poliçe kapsamındaki zararların giderilmesi neticesinde sigorta firmasının ekonomik zarar görmesi engellenir.

- İlgili sistemin, toplumda kullanım alışkanlığının kazandırılması için ilk olarak hukuki dayanak ile beraber zorunlu hale getirilir. Zorunluluktan dolayı artan talep esnasında kamu ve özel sektör yayın organları aracılığı ile yapılan her türlü teşvik, tanıtım ve reklamlar ile toplum bilinçlendirilir. İlgili uygulamanın zorunlu hale getirilmesinin sebepleri, topluma faydaları ile izah edilerek gerçekleştirilir. Kullanımının sağlamış olduğu güven ortamı, çok sayıda kesilecek poliçe ile maddi yükünün de beklenenden oldukça az olacağı ve müteahhidin inşaatı yarım bırakmasının poliçe ödemesinden çok daha fazla zarara yol açacağı gibi açıklamalar yapılır.
- Sigortacılık sektörünün oldukça eski yıllardan günümüze kadarki süreçte toplumun refah seviyesini koruma ve diğer konularda sağlamış olduğu olumlu ortam; küçük yaşta öğrencilikten itibaren eğitim çatısı altında aktarılır.
- Ülkemizde toplum tarafından oldukça benimsenen bir yaklaşım olan kaderci anlayış, sigortaya olan talebi azaltmakta, alınması gereken önlemlerin alınmadan afetlerin gelmesi beklenmektedir. Oysa kaderci yaklaşımın bu düşünceden oldukça uzak olduğu topluma aktarılır, gerekli tedbirler alındıktan sonra olumsuz durumlara karşı hazırlıklı olma gerekliliği bilinci topluma kazandırılır.

Rekabet Ortamı Yaratma: Yapı üretim faaliyetlerinde sigortacılık kullanımının artırılmasında, günümüz şartları için poliçe kesim maliyeti büyük önem arz eder. Bu doğrultuda özel sektörün bir parçası olan sigortacılık firmaları da mümkün olduğunca fazla kullanıcıya hizmet edebilmek için birbirleri ile rekabet edebilecekleri ortam yaratmak gerekir. Neticede bu rekabet; yatırımcıya ve müteahhide daha iyi, daha kapsamlı, daha ucuz hizmeti beraberinde getirir.

- Yapım sürecinde sigortacılık firması ile anlaşılma ve poliçe kesilme süreci tamamen kamu müdahalesinden uzaktır. Yapı denetim firmasının belirlenmesi gibi sigorta firmasının da kamu tarafından belirlenmesi durumunda rekabet için bir sebep kalmayacak ve standart bir hizmet sunulacaktır.
- Farklı poliçe fiyatları ile farklı teminatların sunulması, bütçeye göre farklı talepleri de getirir. Farklı talepler neticesinde mümkün olduğunca fazla sayıda poliçe kesilebilmek için sigorta firmaları tarafından yeni poliçeler ortaya çıkarılır, bu da diğer sigorta firmalarını harekete geçirip yenilikçi bir sektör elde edilir.

6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Yapı sektörü, birçok ülke için istihdam, malzeme üretimi ve ticareti açısından önemli bir alandır. Bu doğrultuda her ülkenin coğrafyası, iklimi ve ekonomik durumu, yapı üretim faaliyetlerini mimarlık ve mühendislik açısından farklılaştırmaktadır.

Yapı üretim faaliyetleri özellikle son 25 yılda ulusal ve uluslararası düzeyde ekonomik bir aktivite olarak kentsel gelişimi hızlandırmıştır. Belli bir dönemde daha yoğun olmak üzere günümüzde de çeşitli kullanım amaçlarına hitap eden yapılara olan yatırımcı talebi de oldukça fazladır. Ancak yapı üretim hızı, hukuki, etik ve yönetim alanlarında istenen gelişmişlik seviyesine ulaşamadığını göstermektedir. Ulaşılamayan bu seviye ile yapı üretim faaliyetlerinde aksaklık ve suistimal edilebilir durumlar da beraberinde gelmekte, etik ve mesleki kurallar çerçevesine sığmayan ya da gayriihtiyari olarak üretimde hatalar ve eksiklikler meydana gelebilmektedir. Ülkemizdeki çeşitli afetler, can ve mal kaybına yol açmaktadır. Afet ardından zarar gören yapılarda yapılan incelemeler ile tasarım, üretim veya uygulama aşamalarında yaşanmış olumsuzlukların gözle görülmesi; bu durumu kanıtlar niteliktedir.

Yerleşik düzen ve özellikle ticaretin başladığı çok eski tarihlerden itibaren hemen her alanda kullanılan sigortacılık faaliyetlerinin ilgili sektörlerle olan faydaları incelendiğinde yapı üretimi sektöründe de kullanılabilir/geliştirilebilir olmasının sorgulanması ihtiyacı hissedilmiştir. Bu doğrultuda yapı üretimi alanında halihazırda kullanılmakta olan sigortacılık faaliyetleri araştırılmış, bu faaliyetlerin yatırımcıya sunduğu olanaklar, kullanım oranları, arz-talep dengesi, çeşitlilikleri gibi girdiler incelenmiştir. Yapı üretimi alanında kullanılan sigortacılık faaliyetlerinin oldukça parçalı bir yapı göstermektedir. Yatırımcının net ihtiyacı olan talebi karşılayacak teminata ve çeşitlilikte olmadığı, ekonomik problemler, bilinç yetersizliği, teşvik eksikliği, hizmetteki yetersizlikler gibi çeşitli sebeplerden dolayı talep görmemesi ile poliçe ödemelerinin oldukça yüksek olduğu ve bütün bunların ardından bütüncül bir yapıya sahip olması gerektiği çıkarımında bulunulmuştur.

Bütün bu çıkarımlarda; halihazırda devam eden yapı üretim faaliyetleri hakkında daha net bilgiler aktarılabilmesi maksadı ile doğrudan çeşitli süreçlerde yer alınarak saha araştırması ve analizi yapılmış, kamusal ve bireysel kaynaklar ve özellikle raporlar ve akademik çalışmalar başta olmak üzere literatür araştırmalarında bulunulmuştur. Genel sigortacılık ve yapı üretiminde sigortacılık alanlarında uzun yıllar çalışmış uzman kişilerin

deneyimleri neticesinde aktarımlarına değinilmiş ve bu tez çalışması; bu araştırmalar referansı ile şekillenmiştir.

Ülkemizde yapı üretim faaliyetlerinde yaşanan denetim eksikliği, coğrafi şartlara uygun olmayan aynı tip mimari ve statik tasarımın ortaya çıkarılması, yapı üretiminin projeye uygunsuz gerçekleştirilmesi gibi nedenler neticesinde sigortacılığın getirmiş olduğu sorumluluk ile denetim ve periyodik kontrol sürecine dahil edilmek istenmiştir. Beraberinde getirmiş olduğu maddi ve manevi sorumluluk ile denetim ve üretim alanlarında yapılacak olan iyileştirmeler ile kentsel ölçekte güvenilir yapıların üretilmesi fikri ortaya atılmıştır. Bu doğrultuda yapılan çıkarımlar neticesinde ilgili konu için herhangi bir engelleyici durumun olmadığı, uygulanabilir olduğu ve maddi ve manevi birçok olumlu durumu da beraberinde getireceği sonucuna ulaşılmıştır.

Tez çalışmasının yapıldığı dönemde devam eden tartışmaların neticesinde 2024 Haziran ayında Bina Tamamlama Sigortası ile ilgili yasal düzenlemelerde değişikliğe gidilerek, önerilen modele benzer bazı yenilikler getirilmiştir. Buna göre müteahhidin sigorta firması tarafından akredite edilmesi, ön satış, kentsel dönüşüm ve diğer tüm yapı üretim süreçlerinde ortaya çıkabilecek kesintilere karşı sigorta firmasının sürece dahil olması ve yatırımcıların zararlarını tazmin etmesi imkanı getirilmiştir. Aynı şekilde projelerin doğrudan yürütülerek tamamlanması da mümkün olabilmektedir. Bu süreç ve ortaya konan yasal düzenlemeler, gelecek zamanlarda, tez çalışmasının güncel ve yararlı bir tartışmaya anlamlı bir katkı verilebileceğini göstermektedir. Konunun yapı sektöründe uygulanması ve toplumda bilinirliğinin artması ile sigortacılık sektörünün yapı üretiminde denetleyici işlevi üzerine yeni çalışmalar da ortaya konacaktır.

“Ülkemizdeki Sürecin Tespit Edilen Kısıtlılıkları ve Gelişmiş Ülkeler Üzerinden Örnekleme” ve “Yapı Üretimi ve Sigorta Kavramında Örnek Ülkeler ve Bulgular” başlıklarında bu alanda iyi örnek sunan çeşitli ülkelere dikkat çekilir. Sunulan bu çalışma önderliğinde hazırlanacak olan gelecek çalışmaların da daha etkili bir şekilde literatüre kazandırılabilmesi maksadı ile; özellikle sigortacılık alanında ülkemizden çok daha ileri seviyede olan Japonya, Fransa, İngiltere, Amerika Birleşik Devletleri gibi Dünya’nın hemen her yerinden halihazırda kullanılan ve olumlu sonuç veren sigortacılık faaliyetlerini; yerinde deneyimleme imkanı bulunan araştırmacılar tarafından doğrudan yerinde gözlem yapılıp, yetkili kişiler ile birebir görüşme sağlanarak çok daha etkili çalışmalarda bulunulabilir. Yapı üretimi üzerine sigortacılık hizmeti veren acenteler/personeller ile doğrudan görüşme

sağlanıp ilgili konudaki hizmetlerde yatırımcıya sunuyor oldukları teminatların şartları, gerekçeleri, yatırımcıya olan maliyeti, ilgili sigortanın nasıl teşvik edildiği, sigortanın yatırımcı tarafından mı yoksa müteahhit tarafından mı temin edilmesi gerektiği gibi konularda doğrudan bilgi aktarımında bulunulabilir.

Son olarak; mevcut yapı güçlendirme ve restorasyon çalışmaları, mevcut yapılar özelinde gerçekleştirilen, malzeme, işçilik, doğal ve yapay kaynak, zaman, maddi tasarruf sağlayan uygulama alanlarıdır. Bu doğrultuda bu iki alan Dünya genel, ülkelerde büyük önem arz etmekle birlikte hemen her coğrafyada aktif olarak kullanılan teknik gerekliliklere sahip faaliyetlerdir. Yapım faaliyetlerinde sigortacılık hizmetinin aktif olarak kullanılması meselesi her ne kadar bu çalışma kapsamında yeni üretilmesi planlanan yapılar özelinde irdelenmiş olsa da halihazırda bulunan fakat gerek güçlendirme gerek ise restorasyon gibi hizmetlerin uygulanacağı yapılar da sigortacılık alanında değerlendirmeye açık olabilir. Gerçekleştirilecek olan çalışmalarda araştırmacılar için irdeleme konusu fırsatı sunulur. Aynı zamanda bu uygulama alanları için yeni yöntemlerin geliştirilmesinde, güvenli ve sağlam temellere dayanan uğraş alanı ve iş gücünü de oluşturma fırsatı araştırmacının eline geçmiş olacaktır.

Yapılan çalışma gereği ortaya çıkacak sonuçlara ve önerilere ek olarak aşağıdaki ek çıkarımlarda da bulunulabilir:

Elde Edilecek Çıkarlar: Yapı üretim sektöründe birtakım gelişmeler ve yeni model arayışları çerçevesinde daha önce hiç kullanılmamış yeni yöntemler ortaya çıkarılmak yerine ilgili alanda zaten halihazırda kullanılmakta olan fakat gerek yatırımcıya gerek ise müteahhit firmaya yeterli imkanlar sağlayamayan sigortacılık faaliyetleri üzerine gelişim gösterilmesi hedeflenmiştir. Bu çalışma kapsamında genel anlamda sigortacılık faaliyetleri için hizmet veren ve hizmet alan tarafların yeterli bilgi birikimine sahip olmamaları ile herhangi bir konuda net ve ihtiyaca yönelik doğru sigorta dalı seçiminde bulunmanın zor olduğu daha önceki paragraflarda aktarılmıştır. Yeterince girdisi olan ve gerek görülen doğru eğitim ve bilincin gerek sigorta hizmeti sunan firma ve personeller, gerek ise yatırımcı/hizmet alan taraflara kazandırılmaması ile soru işaretleri yaratan sigortacılık hizmetinde yeni bir sigorta dalının da sağlam temellere oturmadan ortaya çıkarılması başka karışıklıkları da gündeme getirecektir. Dolayısıyla 16 Mart 2005 tarihinde yürürlüğe girmesi ile günümüze kadar varlığını devam ettiren fakat toplumsal ve sektörel bilinçsizlik ile yeterince arz/talep

edilemeyen “Bina Tamamlama Sigortası”nın geliştirilmesine yönelik düşünülmüş ve bu sigorta dalının, yeni sisteme entegre edilmesi model alınmıştır.

İlk olarak genel anlamda hemen her sektörde kullanılan sigortacılık faaliyetlerinin kullanıcıya, sektöre ve hizmet sunan tarafa olan pozitif yönleri araştırılmış gerek hizmet alımı yapan gerek ise hizmet sunan tarafların sigortacılık faaliyetleri ile herhangi bir rizikonun gerçekleşmesi neticesinde maddi ve manevi güçlerini koruyabildiği ve refah seviyelerindeki düşüşü minimum seviyede tutabildiği görülmüştür. Bu doğrultuda sigortacılık faaliyetlerinin sağlamış olduğu olumlu çerçevenin, yapı üretimi sektöründe halihazırda kullanılmakta olduğu kadarından daha fazlasını sağlayarak yalnızca tazmin edici özelliğinden ziyade önleyici özelliği de dahil edilerek gerekli üretim ve denetim mekanizmalarının hayata geçirilmesi ile toplumun içinde yaşadığı yapı ve kentlerin üretim kalitesinin artırılarak olası afetler neticesinde yaşanması muhtemel can ve mal kaybında düşüş maksadı ile model önerisi sunulmuştur.

Sunulan bu çalışma ve bu çalışma ışığında hazırlanacak olan gelecek çalışmalar sayesinde yapı üretiminde sigortacılık faaliyetlerinin geliştirilmesi ile;

- Üretilen yeni yapılar için yatırımcılarda ve üretici firmalarda maddi ve manevi refah seviyesinin korunuyor olması;
- Sertifikasyon sisteminin, ilgili uygulama adımları arasında yer alması ile yapıya verilecek olan sertifika/etiket sayesinde yapı yatırımcısı ve kullanıcılarında yapının güvenli olduğuna dair ikna edilmiş düşünce;
- Yapı değerinde artış ile ülke ekonomisinde kalkınma;
- Yeni meslek grupları ve teknik personel ihtiyacının doğması ile iş istihdamı imkanı;
- Yapı üretiminde kullanılmakta olan ve zaten kıt miktardaki doğal ve yapay kaynakların, bu yöntem ile yapı sürdürülebilirliğinin sağlanıyor olması sayesinde tutumlu kullanımı gibi birçok fayda sağlanmış olacaktır.

Uygulamaya Geçirme Adımları: Bu çalışma ve gelecek çalışmaların topluma, ülkemize ve belki de Dünya genelinde örnek olarak kullanılacak bu yeni yaklaşımların yalnızca kağıt üzerinde kalmasını engellemek ve önce topluma, sonra devletlere bilinç kazandırabilmek maksadı ile yapı üretimi ve sigortacılık alanında yetkin, yetkili, söz sahibi ve belli tecrübeler edinmiş kişiler ile görüşülmesi, gerek TMMOB gerek ise diğer meslek odalarında ilgili çalışmanın sunulabilmesi için etkinlikler düzenlenip meslek sahibi bireylere

duyurulması, özellikle genel alanlarda sigortacılık hizmeti sunan yetkin kişiler ile konunun üst birimlere iletilebilmesi için program yapılması, yine ilgili konu yalnızca yapı üretimi alanını değil sigortacılık alanını da kapsadığı için sigortacılık sektörü ile doğrudan ilgili kurumlarda sunumların yapılması büyük önem arz etmektedir.

Konu ile alakalı olarak alanında hizmette bulunan kurumlar, kamu ve özel televizyon kanallarında yer alan ekonomi ve idari konulardaki programlara halihazırda aktif olarak katılım sağlamaktadır. İlgili televizyon programları, toplumsal hafıza ve bilinç oluşturulması için büyük bir fırsat olup daha çok izleyiciye hitap edebilmesi ve daha çok kişinin ilgili konularda bilgi sahibi olabilmesi maksadı ile reklam ve teşviklerin yapılması önem arz etmektedir. Bu programlara üst birimlerden idari personeller de katılmalı ve yönetici kesimin dikkatlerinin bu alana yöneltilmesine çabalanmalıdır.

Ek olarak ilgili model önerisinin küresel toplumlarca ve diğer ülkelerce de dikkate alınması, ülkemiz için de bu model önerisine olan dikkatini de artıracaktır. Bu doğrultuda bu tez çalışması temel alınarak; bu tür gelişmelere daha açık olması ve toplumsal bilincin daha kolay geliştirilebilmesi ile öncelikle Avrupa ve Asya ülkelerinde çeşitli tanıtım konferansları ve toplantılar düzenlenip bu ülkelerin de bu model üzerinde durması sağlanabilir. Böylece küresel çapta sağlanan gelişim ile ülkemizde de bu gelişim kısa süre içinde yaşanması muhtemel olacak, farklı düşünceler ile bu model önerisinin gelişim göstermesi mümkün kılınacak ve neticede toplum merkezli bir model önerisi yürürlüğe geçirilebilecektir.

İlgili kamu birimlerine ve yetkili personellere sunumlar yapıldıktan sonra gerekli ilgi ve alaka görülmesi eşliğinde konunun resmiyet kazanması aşamasından sonra toplum bilincini artırmaya yönelik çeşitli aksiyonların alınması gerekmektedir. Hepimizin içinde yaşadığı yapıların üretiminde sigortacılık faaliyetleri ve özellikle kullanılacak olan bina tamamlama sigortası ile alakalı olarak;

- Henüz öğrencilik yıllarından itibaren konu hakkında bilgi verici içerikler eğitim müfredatına dahil edilmesi;
- Medya organlarından konu hakkında çeşitli kamu spotları yayınlanması;
- İlgili sigorta dallarının kullanımını teşvik etmek maksadı ile poliçe maliyetlerinde oldukça ekonomik fırsatlar sunulması;
- Sigortacılık firmaları ve bu sektör çalışanlarının da haberdar olması sağlanarak hizmet almak isteyen kişilerin doğru ve eksiksiz şekilde yönlendirilmesi sağlanması;

- Yapı denetimleri tarafından gerçekleştirilen proje inceleme ve onay süreçlerinin ardından uygulama için ilgili sigortalarının olup olmadığı sürekli olarak denetlenmesi;
- Nüfusun yoğun olduğu yerleşim merkezlerinde bilinç kazandırmaya yönelik danışmanlıklar kurulması gibi birçok adımlar takip edilebilir.

İdari, Toplumsal ve Sektörel Önem: Sigortacılık faaliyetleri, geçmiş yıllardan bu yana çeşitli sektörlerde kullanılmakta ve günümüzde artan bir çeşitlilik göstermektedir. Toplumun refah seviyesini koruyucu rol oynadığını ve devlet açısından bakıldığında ise aynı alana defalarca büyük yatırımlar yapılması gereğini ortadan kaldırması ile pozitif yönde etki ettiği aktarılmıştır. Sigortacılık firmaları da bu konunun bilincinde olup çeşitli ihtiyaçlara mümkün olduğunca fazla sayıda sağlayabileceği teminatlar ile hizmet almak isteyen kişilere hizmet verme eğiliminde olmalıdır. Yapı üretim sektörü de bunlardan biridir.

Ülkemiz adına günümüzde yapı üretimi sektöründe mevcut sigortacılık faaliyetleri, birçok ihtiyaca yeterli hizmet sunamamaktadır. Bu çalışma kapsamında ifade edilen model önerisi ile yapı üretimi sektöründe yeterli çeşitlilikte yeni sigorta dalları ortaya çıkacak, yatırımcının ihtiyaç duyduğu sigorta dalına erişimi net ve kesin olacak, neticede arzın artması ile talep de artış gösterecek ve sigorta şirketinin finansal havuzu dolacaktır. Finansal havuzun dolması ile herhangi bir afet durumunda toplumun zararı o oranda karşılanabilecek ve maddi ve manevi zarar ortadan kaldırılmış olacaktır.

İdari açıdan bakıldığında ise sigortacılık faaliyetleri, tazmin edici ve denetleyici rol üstlenerek güvenli kentleşmeyi desteklemektedir. Yaşanacak olan afetler neticesinde can ve mal kaybında büyük azalmalar gözlemlenebilecek, devlet ve toplumsal refah akıbeti garanti altına alınmış olacaktır. Böylece yıkılan kentlerin tekrar tekrar ayağa kaldırılması için iş gücü, malzeme, finans, doğal kaynak, zaman israfının önüne geçilecek ve bu kaynaklar başka alanlara ayrılarak milli gelişime katkıda bulunulacaktır. Ayrıca afetler neticesinde yalnızca konut alanları değil ticari alanlar da etkilenmektedir. Büyük zarar gören kentlerden göç eden insanlar ile ticari faaliyetlerde azalma görülmekte, geçim sıkıntısı da yaşanmaktadır. Yıkım nedeni ile üretimde ve ticarete yaşanan azalma ile geçimini sağlayamayan halk; devlet ekonomisine yük getirecek, devletin vergi gelirlerinde ve ihracatta azalma ile ithalatta artışa neden olacaktır. Toplumsal ve idari olan bu yükün engellenmesi için konu anlam ifade etmektedir.

KAYNAKLAR

- 3194 sayılı İmar Kanunu. (1985). *Resmi Gazete (18749), Resmi Gazete Tarihi: 09.05.1985.*
- Alanya, Ç. (1991). Reasürans notları. 7-13.
- Altaban, Ö. (1990). 1980'lı yıllarda İngiliz planlama deneyimleri. *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 10(1), 75-101.
- Amerika Birleşik Devletleri İskan ve Şehir Gelişim Bakanlığı. (2024). hud.gov.
- Atalay, N. (2018). Alman İmar Kanunu'nda parselasyon düzenlemeleri, Yüksek Lisans Tezi. *İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.*
- Ay, B. Ö., & Eroğlu Azak, T. (2021). Türkiye'de değişen yapı özelliklerinin karşılaştırmalı incelemesi. *Çukurova Üniversitesi, Mühendislik Dergisi*, 36(4), 1111-1126.
- Aydın İpekçi, C., Coşkun, N., & Tikansak Karadayı, T. (2017). İnşaat sektöründe geri kazanılmış malzeme kullanımının sürdürülebilirlik açısından önemi. *TÜBAV Bilim Dergisi*, 10(2), 43-50.
- Aydın, V. (2024). Görüşme/Mülakat, Özel İnşaat Firması İdari İşler Teknik Yöneticisi ve İnşaat Teknikeri.
- Baskıcı, M. (2002). Osmanlı Anadolu'sunda sigorta piyasası: 1860-1918. *Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 57(4).
- Bayrak, İ. C., & Telatar, O. M. (2021). İnşaat sektörü ve ekonomik büyüme ilişkisi: Türkiye ekonomisi üzerine ampirik bir analiz. *Gümüşhane Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Elektronik Dergisi*, 12(3).
- Bayraktar, D., & Bayraktar, E. A. (2017). Türkiye'de yapı müteahhitliği tanımının yasal bir çerçevede tartışılması. *Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi, Fen Bilimleri Dergisi*, 4(2).
- Berber, N. (2020, Aralık 19). Devlet DASK'a prim desteği vermeli. *Analiz Gazetesi*, 7.
- Berber, N. (2024, Ocak 13). "Soruyoruz" Televizyon Programı. *Lider Haber*.
- Bilal, F. (2013). Londra 1666 yangını. *Yalıtım Dergisi*, (109).
- Ceylan, B. (2011, Ekim 1). Yapı denetim uygulamaları ve sorunları. *TMMOB Elektrik Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, Panel / Forum*.
- Çağnan, Ç., & Özer, H. (2014). Yapı üretiminde sistem yaklaşımı ile yapı ürünü performanslarının çevre-ekoloji ve yasal zorunluklar bağlamında test edilmesine yönelik bir model önerisi. *Megaron Dergisi*, 9(4), 255-270.

- Çakmak, A. (2021). Yapı malzemesinin tarihsel gelişimi ve mimarlığa etkileri. *Atatürk Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, ATA Planlama ve Tasarım Dergisi*, 5(1), 41-54.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü. (2019). Zemin ve temel etüt raporları format ve uygulama esasları.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (CSB). (2024). 2024 Raporu.
- Demir, K. (2020). Manevi tazminatın belirlenmesine genel bir bakış. *Sivas Cumhuriyet Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(1-2), 67-88.
- Doğal Afetler Sigortaları Kurumu. (2022). Faaliyet raporu.
- Doğan, N. (2021, Kasım 15). “Bakış” Televizyon Programı. *NTV*.
- Doğan, N. (2023, Ekim 2). “Bakış” Televizyon Programı. *NTV*.
- Doğan, N. (2024, Haziran 10). Kentsel dönüşümde yeni dönem başladı. *Hürriyet Gazetesi*.
- Egan, J., et al. (1998). Rethinking construction, the report of the construction task force.
- Elçi, U. D. (2016). Doğal afetlerle yaşayan ülke: Yeni Zelanda. *Sigortacı Gazetesi*. Erişim tarihi: 1 Mayıs 2016, <https://sigortacigazetesi.com.tr/dogal-afetlerle-yasayan-ulke-yeni-zelanda/>
- Elmalı Şen, D., Midilli Sarı, R., Sağsöz, A., & Al, S. (2014). 1960-80 Cumhuriyet dönemi Türk mimarlığı. *Uluslararası Türk Dili, Edebiyatı ve Tarihi Dergisi*, (9), 541-556.
- Emeklier, O. (2024). Görüşme/Mülakat, Sigorta Acentesi Sahibi.
- Engin, V., & Özbil, B. (2022). Türkiye’de uygulanan yapı denetim sisteminin sorunları ile ilgili yaklaşımlar. *Kent Akademisi Dergisi*, 15(4), 1575-1590.
- Erdemir, İ. ve Özmen N. (2019). Arsa sahibinin arsasını inşaata uygun bırakmaması halinde yükleniciye karşı sorumluluğu nedir? Erişim tarihi: 21.08.2024, <https://www.erdemirozmen.com/hukukta-gundem/makaleler/arsa-sahibinin-arsasini-insaata-uygun-birakmaması-halinde-yukleniciye-karsi-sorumlulugu-nedir>
- Erederi, C. (2018). Sigortacılığımızın tarihi. *Dahi Yayıncılık*.
- Ersu, Ö. (2018). Sigorta ve poliçe tarihine etimolojik yolculuk. İstanbul.
- Erten, D. (2022). Avrupa Birliği yeşil mutabakatı ile taksonomi ve yapı sektörü. *Sürdürülebilir Üretim Dergisi*, (3).
- Evren, G. N. (2022). Türkiye’de sigortacılık sektörünün pazarlama karması açısından incelenmesi, Yüksek Lisans Tezi. *Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*.

- Federation Française du Batiment. (2024). ffbatiment.fr.
- Fontinelle, A. (2024). What the Department of Housing and Urban Development does. Investopedia.com.
- France Ministère De La Culture. (2024). culture.gouv.fr.
- Gann, R. G. vd. (1996). Innovation in the Japanese construction industry: A 1995 appraisal.
- Gökçe, C. (2013). 17 Ağustos 1999 Depremi'nin 14. yılında neler yapıldı, neler yapılıyor? *Yalıtım Dergisi*, (114), 56-62.
- Gözüm, A. G. (2019). Girişimcilik alanında yazılan akademik makalelerin kategorik olarak değerlendirilmesi: Girişimciliğin Türkiye'deki akademik örüntüsü. *Ufuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 8(15), 367-385.
- Gürsoy K. T. ve Morandire J. (1950). Fransız medeni kanununun tadili. *Ankara Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7(3), 414-425.
- Güzel, S. (2006). "Sosyal yapı" ve "toplumsal yapı" bileşkesinde sosyo-kültürel yapı kavramı. *Journal of Economy Culture and Society*, (34), 83-96.
- İlbank. (2024). 2024 Raporu.
- İlhan L. (2014, Ekim 16). İşte kentsel dönüşüm en hızlısı. Erişim tarihi: 31.08.2024, <https://www.dunya.com/sektorler/emlak/iste-kentsel-donusumun-en-hizlisi-haberi-260197>
- Japonya Arazi, Yeraltı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı. (2023). mlit.go.jp.
- Kahya, F. (2010). Osmanlı Devleti'nde sigortacılık. *Libra Yayınları*, 30-50.
- Kalkan, S. (2003). Japonya'da yönetim yapısı ve şehir planlama pratiği. *Planlama Dergisi*, (4), 70-77.
- Kayihan, Ş. (2004). Zorunlu deprem sigortası. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(1-2), 497-516.
- Keleş, R. (1986). Japonya'da kentsel yaşam ve kentleşme. *Amme İdaresi Dergisi*, 19(2), 101-126.
- Keyvanoğlu, M. C. (2017). 1870 Büyük Beyoğlu yangını. *Ankara Üniversitesi, Osmanlı Tarihi Araştırma ve Uygulama Merkezi Dergisi*, (41), 169-190.
- König, P. (2017, Eylül). Stadtentwicklung.
- Köseoğlu, D. (1996). Yapı üretiminde işgücü, üretkenlik ve kalite ilişkisi, Yüksek Lisans Tezi. *İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*.

- Kural, Y. C. (2024). Felaket gerçekleşmeden önce sigorta yaptırmak acil bir gereklilik. Erişim tarihi: 18.06.2024, <https://sigortacigazetesi.com.tr/felaket-gerceklesmeden-once-sigorta-yaptirmak-acil-bir-gereklilik/>
- Küçükerden, Ç. (2020). İnşaat sektöründe uygulanan sigorta çeşitleri ve risklerin proje yönetimi bakış açısıyla değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi. *İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.*
- Lloyd's of London. (2023). About Lloyd's. Erişim tarihi: 07.12.2023, <https://www.lloyds.com/about-lloyds>
- Metezade, Z. (2000). Yapı denetim kuruluşları zorunlu mali sorumluluk sigortası mevzuatı ve uygulama sorunları. *TMMOB Makine Mühendisleri Odası, Görüş Dergisi*, 44-49.
- Meydan Yıldız, S. G. (2019). Türkiye'de yapı denetim sistemi ve afet yönetimi ilişkisi. *Assam Uluslararası Hakemli Dergi*, 13. Uluslararası Kamu Yönetimi Sempozyumu Bildirileri Özel Sayısı.
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü. (2024). 2024 Raporu.
- Ministry of Construction Government of Japan. (1994). An introduction to the Ministry of Construction. *Infrastructure Development Institute of Japan.*
- Munich Re. (2023). Space and satellite insurance solutions. Erişim tarihi: 12.09.2023, <https://www.munichre.com/en/solutions/for-industry-clients/space-and-satellite-insurance-solutions.html>
- ODTÜ Araştırma Ekibi. (1998). Ülkemizdeki imar mevzuatının yeni bir yapı kontrol sistemi ve afetlere karşı dayanıklılığını sağlamak üzere revizyonu. *Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi*, (396), 7-27.
- Oraner, S. (2023). Bina tamamlama sigortası nedir? Erişim tarihi: 11.09.2023, <https://sozluk.quicksigorta.com/sozluk/bina-tamamlama-sigortasi-nedir-q-sozluk-219>
- Orbay Ortaç, N. (2021). Sigortalanan olaya kusur ile sebebiyet verilmesinin sigorta teminatına etkisi. *Kırıkkale Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16(2), 81-138.
- Özbolat, M. (2017). Temel Sigortacılık Bilgisi. *Seçkin Yayınevi*. 7. Baskı, Ankara.
- Özdamar, M. (2008). Sigorta brokeri ve hukuki niteliği. *Ankara Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57(3), 525-560.
- Özdemir, S. (2023). Mukayeseli bir inceleme: Yapı denetiminde "inşaata" başlama ve yapı ruhsatında yapıya başlama. *Hasan Kalyoncu Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13(25), 63-106.

- Öztürk, İ. (2019). Yapı denetim sisteminde uygulama ve mühendislerin denetimdeki sorunları. *TMMOB Elektrik Mühendisleri Odası, İstanbul Şubesi 41. Dönem Yapı Denetim Komisyonu*.
- Özyurt, O. (2022). Yapım işlerinde ihale hazırlık sürecinde dikkat edilmesi gereken hususlar. Erişim tarihi: 23.08.2024, <https://www.hakedis.org/yapim-islerinde-ihale-hazirlik-sureci/>.
- Parlak Biçer, Ö. (2006). Türkiye’de yapı üretiminde yer alan organizasyonların fiziki durumu ve yapı sektöründe karşılaştıkları sorunlar. *Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(21), 381-410.
- Polonya Sigorta Odası (Piu). (2023). Piu. Erişim tarihi: 13.08.2023, <https://piu.org.pl>
- Saygılı, T. (2015). Babil hukuku ve Hammurabi kanunları. *Sosyal Araştırmalar ve Davranış Bilimleri Dergisi*, 2(2), 1-22.
- Sigorta Acenteleri Yönetmeliği. (2014). *Resmi Gazete (28980)*, Resmi Gazete Tarihi: 22.04.2014.
- Sigorta ve Reasürans Brokerleri Derneği-Türkiye (SBD). (2023). Türkiye sigorta aracıları sektör araştırma raporu.
- Sigortacı Gazetesi. (2023). Ağustos sonu itibarıyla toplam prim üretimi 290 milyar lira oldu. Erişim tarihi: 03.12.2023, <https://sigortacigazetesi.com.tr/agustos-sonu-itibariyla-toplam-prim-uretimi-290-milyar-lira-oldu/>
- Sigortacı Gazetesi. (2023). Sigorta ve ekonomik büyüme ilişkisi. Erişim tarihi: 30.04.2023, <https://sigortacigazetesi.com.tr/sigorta-ve-ekonomik-buyume-iliskisi/>
- Sigortacılık Eğitim Merkezi (Segem). (2023).
- Swiss Re Institute. (2023). World insurance: Stirred and not shaken (Sigma No: 3).
- Şirin, A. (2024). Görüşme/Mülakat, Ergo Sigorta Ankara Eski Bölge Müdürü ve İnşaat Bütün Riskler Sigortası Uzmanı.
- T.C. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı. (2012). 6306 sayılı Kanun, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun.
- T.C. Ticaret Bakanlığı. (2015). Bina tamamlama sigortası genel şartları.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi. (2002). Kamu ihale kanunu. *Resmi Gazete (24648)*, Resmi Gazete Tarihi: 21.01.2002.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi. (2006). Mesleki sorumluluk sigortası genel şartları. *Resmi Gazete (26110)*, Resmi Gazete Tarihi: 16.03.2006.

- T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi. (2007). Sigorta branşlarına ilişkin tebliğ. *Resmi Gazete (26579)*, *Resmi Gazete Tarihi: 11.07.2007*.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi. (2007). Sigortacılık Kanunu. *Resmi Gazete (26552)*, *Resmi Gazete Tarihi: 14.06.2007*.
- T.C. Dışişleri Bakanlığı. (2006). OECD sigortacılık pazarı içinde Türkiye'nin yeri.
- T.C. Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu. (2019). Sigortacılık ve bireysel emeklilik faaliyetleri hakkında rapor.
- T.C. Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu. (2021). Sigortacılık ve özel emeklilik faaliyetleri hakkında rapor.
- T.C. Kahramanmaraş Valiliği (2023). Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Sayın Mehmet ÖZHASEKİ, Kahramanmaraş'ta. Erişim tarihi: 15.06.2024, <http://www.kahramanmaras.gov.tr/cevre-sehircilik-ve-iklim-degisikligi-bakani-sayin-mehmet-ozhaseki-kahramanmarasta>
- Tamer, Ş. (2021). Bina tamamlama sigortası. *İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(11), 155-199.
- Taş, M. (2003). Türkiye'de yapı üretiminin yeniden yapılanması için model önerisi, Doktora Tezi. *İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Tiryaki, F. (2024). Görüşme/Mülakat, Özel İnşaat Firması Şantiye Şefi/Eski TOKİ Personeli.
- TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası. (2023). TMMOB 6 Şubat depremleri 8. ay değerlendirme raporu.
- Toprak, C. (2023). "İş Dünyası" Televizyon Programı. *TGRT Haber*.
- Topsoy, F. (2018). İnşaat sigortası teminatının kapsamı. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (134), 519-566.
- Topsoy, F. (2018). İnşaat sigortası teminatının kapsamı. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 134, 519-566.
- Türk Dil Kurumu. (2023). Erişim tarihi: 25.11.2023, sozluk.gov.tr
- Türkiye Bilimler Akademisi. (2023). Sigortacılığın kökenleri ve Türkiye'deki gelişim süreci. Açık Ders. Erişim tarihi: 11.12.2023, <https://acikders.tuba.gov.tr>
- Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2023). Komisyon raporları.
- Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2023). Kahramanmaraş ve Hatay depremleri raporu.

- Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2019). On birinci kalkınma planı (2019-2023).
- Türkiye Cumhuriyeti Dışişleri Bakanlığı. (2024). Almanya Federal Cumhuriyeti'nin siyasi görünümü. mfa.gov.tr.
- Türkiye Finans. (2023). Sigorta nedir? Sigorta çeşitleri nelerdir? Erişim tarihi: 18.11.2023, <https://www.turkiyefinans.com.tr/sigorta-nedir-sigorta-cesitleri-nelerdir>
- Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İMSAD). (2022). 2022 Raporu.
- Türkiye İş Kurumu. (2021). İnşaat sektörü işgücü piyasası raporu.
- Türkiye Müteahhitler Birliği. (2022). Türk yurtdışı müteahhitlik hizmetleri (1972-2021).
- Türkiye Müteahhitler Birliği. (2023). Türk yurt dışı müteahhitlik hizmetleri faaliyetleri 2023 raporu.
- Türkiye Sigorta Birliği. (2009). İnşaat sigortası genel şartları (bütün riskler).
- Türkiye Sigorta Birliği. (2011). Türk Ticaret Kanunu (6. Kitap Sigorta Hukuku). *Resmi Gazete (27846), Resmi Gazete Tarihi: 14.02.2011.*
- Türkiye Sigorta Birliği. (2021). Sektör raporu.
- Türkiye Sigorta Birliği. (2022). Türkiye sigortacılık sektörü ekonomik etki analizi.
- Türkiye Sigorta Birliği. (2023). Kahramanmaraş depremi ve depremin çıkarımları.
- Türkrating. (2022). Sektör raporları: Türkiye inşaat sektörü.
- USGS/United States Geological Survey. (2024). National earthquake hazards reduction program. nehrp.gov
- Üstündağ, Ö., & Şengün, M. T. (2011). Türk imar mevzuatındaki plan türleri ve fiziki planlama-coğrafya ilişkisi üzerine genel bir değerlendirme. *Fırat Üniversitesi, Sosyal Bilimler Dergisi*, 21(2), 1-25.
- Yamaç, M. (2014). İngiltere’de yerel yönetimler. *Namık Kemal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, (4).
- Yamamoto, T. (2000). Japonya’da yapı denetimi ve yapı sigortası sistemi. *Yalıtım Dergisi*, (24).
- Yaşar, A. (2023). Ahmet Yaşar deprem sonrası atılması gereken adımları paylaştı. Erişim tarihi: 13.03.2023, <https://blog.quicksigorta.com/sigortacilik/ahmet-yasar-deprem-sonrasi-atilmasi-gereken-adimlari-paylasti-2655>

- Yaşar, A. (2023). Hadi tamamlayalım şu işi! Erişim tarihi: 01.05.2023, <https://blog.quicksigorta.com/sigortacilik/hadi-tamamlayalim-su-isi!-2709>
- Yaşar, A. (2023). Yapı ve yapı denetim sürecinde sigorta sistemine ilişkin öneriler. Erişim tarihi: 07.04.2023, <https://blog.quicksigorta.com/sigortacilik/yapi-ve-yapi-denetim-surecinde-sigorta-sistemine-iliskin-oneriler-2679>
- Yaşar, A. (2024). “Bakış” Televizyon Programı. *NTV*.
- Yayla, Ş. O. (2019). Sigortacılık ve Türkiye’de sigorta sektörünün durumu. *Liberal Düşünce Dergisi*, 24(94), 107-125.
- Yenice, S. (2014). Türkiye’nin kentsel dönüşüm deneyiminin tarihsel analizi. *Balıkesir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16(1), 76-88.
- Yıldız, H. (2018). Sigorta sözleşmesinin son bulması ve zamanaşımı. *Yorum-Yönetim-Yöntem Uluslararası Yönetim-Ekonomi ve Felsefe Dergisi*, 6(2), 1-8.