

# BİNALARDA GERÇEKLEŞTİRİLEN MÜDAHALELERİN NİTELİĞİNE ve PROJE MÜELLİFİNİN HAKLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

Prof.Dr. Alaattin Kanoğlu, Prof.Dr. Gül KOÇLAR ORAL  
İTÜ Mimarlık Fakültesi

## KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Tanımlanan konu ve problemin doğru analiz edilebilmesi ve değerlendirilebilmesi için öncelikle konu ile ilgili temel kavramların tanımlarının yapılması zorunluluğu vardır. Birbirine yakın anlamlar taşıyan ya da anlamları açısından küçük farklılıklar içeren kavramları ve bunlar arasındaki farklılıkların niteliğini ortaya koymadan yapılacak değerlendirmelerin başarısız olacağı açıktır. Bu tanımlamalar yapılırken, yasal metinlerde kullanılan ifadelerin anlaşılması için her bir tanıma karşılık gelen kelimelerin Eski Türkçe (Osmanlıca) ve İngilizce karşılıkları da verilmiştir. Belirtmek gerekir ki, bu bölümde ele alınan kavramlar, yapı üretimi alanında görev yapan meslek insanlarının bilgisi dahilinde olup, diğer alanlardaki profesyonellerin bilgisine sunulmak üzere verilmiştir.

### Bir Fikir/Sanat Eseri Olarak Yapılara/Binalara İlişkin Kavramlar

**Bina:** İnsan faaliyetlerinin gerçekleştirilmesine yönelik olarak, çeşitli işlevlerin yerine getirilmesi için tasarlanan ve gerçekleştirilen yapı türlerinden biri olarak tanımlanmaktadır.

**Mekan/Mahal:** Binayı oluşturan, yapı elemanları ile sınırlanan hacimsel birimler olarak tanımlanmaktadır.

**Altsistem:** Binanın içerisindeki faaliyetlerin, dış faktörlerin etkilerini optimum kontrol altına alarak sürdürülebilmesi için, sahip olması gereken kendi kendini taşıyabilme, yangın, deprem gibi doğal afetlere direnebilme, yatay ve düşey sirkülasyonu gerçekleştirme, iklimsel, görsel, işitsel konfor koşullarını ve bu koşulların sürekliliğinin sağlama vb temel işlevlerini yerine getirmek üzere, çeşitli disiplinler tarafından tasarlanan ve mimar tarafından oluşturulan bina kabuğu ile entegrasyonu sağlanan her tür taşıyıcı, bölücü/ayırıcı, koruyucu, düzenleyici nitelikteki mimari sistem ve ek olarak statik, elektrik, elektronik, mekanik yapı ve tesisat sistemleri olarak tanımlanmaktadır. Örneklemek gerekirse; taşıyıcı sistem (kolon, kiriş, döşemelerden oluşan statik altsistem), bölücü/ayırıcı sistem (iç ve dış duvarlardan oluşan mimari altsistem), ısıtma sistemi (kalorifer vb. tesisata ilişkin mekanik altsistem), iklimlendirme sistemi (ısıtma, havalandırmaya yönelik mekanik altsistem), güçlü ve zayıf akım sistemleri (aydınlatma ve enerji ihtiyacının sağlanmasına yönelik elektrik altsistemi) güvenlik sistemi (bina güvenliğine yönelik elektronik altsistem) vb örnekler sıralanabilir. Diğer bir deyişle, alt sistemler işlevsel olarak birbirinden ayrılabilen ve yapıda belirli

bir ana işlevi yerine getiren sistemlerdir. Gerek binanın gerekse kullanıcının sağlığı ve konforu açısından, gelişen teknoloji ve çevresel koşullara bağlı olarak, alt sistemlerin uygun alternatiflerinin, sistem bütünlüğünü sağlayacak bir şekilde entegrasyonunun sağlanması zorunludur.

**Yapı/Bina Elemanı:** Binayı oluşturan altsistemleri meydana getiren elemanlardır. Örnekleme gerekirse; dış duvarlar, bölücü ayırıcı altsistemin elemanları olarak; zayıf ve kuvvetli akım elemanları, elektrik altsisteminin elemanları olarak sıralanabilir.

**Yapı/Bina Bileşeni:** Yapı elemanlarını oluşturan parçalardır. Örnekleme gerekirse; taşıyıcı duvar gövdesi, ısı yalıtımı katmanı, sıva katmanı ve boya katmanı, dış duvar elemanını oluşturan yapı/bina bileşenleridir.

### **Bir Fikir/Sanat Eseri Olarak Yapılara/Binalara Yapılan Müdahalelere İlişkin Kavramlar**

**Yapım (İnşa/Construction):** Proje müellif(ler)i tarafından tasarlanan projenin, malsahibi tarafından kullanılacak nesnel (somut) bir ürün haline getirilmesine yönelik üretim faaliyetleri bütünü olarak tanımlanmaktadır.

**Bakım (Maintenance):** Binayı oluşturan mekan, altsistem, eleman ya da bileşenlerin ömrünü uzatmak ve işlevselliklerini sürdürülebilirliğini sağlamaya yönelik planlanmış, kapsamlı, sistematik ve önceden belirlenmiş zaman noktalarında, periyodik biçimde gerçekleştirilen faaliyetler dizisi olarak tanımlanmaktadır.

**Onarım (Tamir/Repair):** Binayı oluşturan mekan, altsistem, eleman ya da bileşenler ölçeğinde uzun süreli ya da anlık etkiler sonucunda ve beklenmedik biçimde ortaya çıkan işlevsel bozukluklarının giderilmesine ve eski haline döndürülmesine yönelik, çoklukla bütünü kapsamayan, noktasal ya da sınırlı nitelikteki düzeltme faaliyetleri dizisi olarak tanımlanmaktadır.

**Yenileme (Tebdil/Renewal):** Binayı oluşturan mekan, altsistem, eleman ya da bileşenlerin bakım ya da onarım ile işlevselliklerini geri kazanmalarının artık mümkün ya da ekonomik açıdan anlamlı olmadığı ya da teknolojik olarak yeni ve değişen koşullara, ihtiyaçlara ve yönetmeliklere cevap vermediği veya tehlike oluşturduğu durumlarda, **orijinal tasarımında ortaya konmuş bulunan temel özellik ve karakterinde anlamlı ve önemli bir değişiklik yapılmaksızın, yenisıyla değiştirilmesine yönelik faaliyetler dizisi olarak tanımlanmaktadır.**

**Yeniden Düzenleme (Tadil/Alteration):** Yenileme kavramının tanımında ifade edilen nedenlere ek olarak, bu nedenlerin var olmadığı durumlarda bile, malsahibinin kimliği ya da faaliyetlerinin niteliğinin değişmesi sonucunda binanın mekan, altsistem, eleman ya da bileşenlerinin tümü ya da bir kısmının bu ihtiyaçlara cevap verememesi sonucunda, sözkonusu kısımların, orijinal tasarımda ortaya konmuş bulunan temel özellikleri ve karakterinde (yasadaki ifadesiyle, mahiyet ve hususiyetlerinde) **anlamlı ve önemli değişiklikler yapılarak yenilenmesine yönelik faaliyetler dizisi olarak tanımlanmaktadır.**

## YASAL ÇERÇEVE

Fikir ve sanat eserlerine ilişkin haklar, Türk Hukuk Sistemi'nde yasa, yönetmelik ve tüzük düzeylerindeki emredici/düzenleyici metinler kapsamında, gerek tüm fikir/sanat eserlerini içeren, gerekse özellikle mimar ve mühendislerin mesleği icra ederken sahip oldukları hak, yetki ve sorumlulukları düzenleyen metinlerde ele alınmıştır. Bu noktada öncelikle vurgulanması gereken temel husus, evrensel olarak meslek yasalarının, ilgili meslek erbabının haklarını korumanın yanısıra ve bundan daha önemlisi, hizmeti temin eden insanların haklarını korumaya yönelik olarak düzenlendiği gerçeğidir. İlgili metinler aşağıda sıralanmış olup, her bir metin kapsamında ele alınan, raporun konusuna ilişkin ifadeler ilgili başlıklar altında incelenecektir. İlgili metinler aşağıda sıralanmıştır:

- Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu,
- Mimarlık ve Mühendislik Hakkında Kanun,
- Mesleğini Uygulama, Mimarlar Arası Dayanışma, Mimarlık Şeref ve Haysiyetini Koruma Yönetmeliği,
- Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği.

### Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu

Bu Kanunun amacı, fikir ve sanat eserlerini meydana getiren eser sahipleri ile bu eserleri icra eden veya yorumlayan icracı sanatçıların, seslerin ilk tespitini yapan fonogram yapımcıları ile filmlerin ilk tespitini gerçekleştiren yapımcıların ve radyo-televizyon kuruluşlarının ürünleri üzerindeki manevi ve mali haklarını belirlemek, korumak, bu ürünlerden yararlanma şartlarını düzenlemek, öngörülen esas ve usullere aykırı yararlanma halinde yaptırımları tespit etmek olarak ifade edilmektedir.

Nitelik ve farklılıklarına bakmaksızın tüm fikir ve sanat eserlerine ilişkin genel hükümlerin yer aldığı 5846 sayılı bu kanunda, mimari fikir/sanat eserlerine ilişkin olarak iki noktada atıf bulunmakta; rapor kapsamında ele alınan mevcut bir eserin tadil, tebdil, tamir vb türündeki müdahalelere ilişkin olarak ise doğrudan ya da dolaylı biçimde de olsa ilişkili ifadeler **yer almamaktadır**.

Kanunun üçüncü bölümünde yer alan “Fikri Haklar” başlığı altındaki maddelerde yer alan genel hükümlerde, eser sahibinin hakları zikredilmektedir.

**Madde 13-** Fikir ve sanat eserleri üzerinde sahiplerinin mali ve manevi menfaatleri bu Kanun dairesinde himaye görür.

Eser sahibine tanınan hak ve salahiyetler **eserin bütününe ve parçalarına** şamildir.

.....

**Madde 16-** Eser sahibinin izni olmadıkça eserde veyahut eser sahibinin adında kısaltmalar, ekleme ve başka değiştirmeler yapılamaz.

.....

(Değişik: 21.2.2001-4630/9) Eser sahibi, kayıtsız ve şartsız olarak yazılı izin vermiş olsa bile şeref ve itibarını zedeleyen veya **eserin mahiyet ve hususiyetlerini bozan her türlü değişiklikleri** menedebilir. Menetme yetkisinden bu hususta sözleşme yapılmış olsa bile vazgeçmek hükümsüzdür.

Bu maddelerde yer alan ve vurgulanması gereken bölümler altı çizilerek belirlenmiştir. Eser sahibine tanınan hakların “**eserin bütünü ve parçalarına şamil**” olduğu ifadesi, mimari eser olan bina açısından ele alındığında, binanın önceki bölümde tanımlanmış bulunan farklı düzeylerdeki altsistem, eleman, bileşen ölçeklerindeki düzenlemelerin hepsinin değerlendirmeye konu olması gerektiğini ortaya koymasından önemlidir.

Madde 16’da zikredilen “**eserin mahiyet ve hususiyetlerini bozan her türlü değişiklikler**” ifadesi ise, aşağıda yer verilen, özellikle mimarlık mesleğine ilişkin olarak eser sahibinin haklarını düzenleyen yönetmeliklerdeki “**tadil**” ifadesi ile aynen örtüşmektedir.

#### **Mimarlık ve Mühendislik Hakkında Kanun**

Mühendis ve mimarların, mesleği icra edebilmeleri için haiz olmaları gereken koşulların tanımlandığı, genel konulara değinen bir çerçeve yasa niteliğindedir. Rapor kapsamında incelenen konuya ilişkin olarak herhangi bir ifade, bu kanun kapsamında yer almamaktadır.

#### **Mesleğini Uygulama, Mimarlar Arası Dayanışma, Mimarlık Şeref ve Haysiyetini Koruma Yönetmeliği**

Bu yönetmelik, mimarlık mesleğini uygulama, mimarlar arası dayanışma, mimarlık şeref ve haysiyeti gereği, Mimarlar Odası üyelerinin uymak zorunda oldukları kuralları kapsamaktadır.

Yönetmeliğin içeriğinde, mimarların birbirleri ile ve malsahibi ile olan ilişkilerinde uymaları gereken meslek etiğine ilişkin kurallar yer almakta; rapor kapsamında ele alınan konuya ilişkin olarak zikredilen hususlar bir maddenin bir bendinde geçmekte olup, bu bölümler aşağıda verilmektedir:

**Madde 5 –** Mimarların birbirleriyle ilişkilerinde şu esaslar gözetilir;

.....

5.3. Her mimar, başkası tarafından tanzim edilmiş bir projenin **tadilatını** müellifinin muvafakatı olmadan yapamaz. Müellifi bulunmaması ya da muvafakatını alamaması halinde Mimarlar Odası'nın ilgili Şube ya da Temsilciliği arada hakem rolü oynayarak durumu sonuca bağlar.

Yukarıya alıntı yapılan sözkonusu yönetmeliğin ilgili maddesinde de **tadilat** kavramı kullanılmakta olup, yenileme (tebdil) ve bakım/onarım durumlarında proje müellifinin onayının aranması gerektiğine ilişkin herhangi bir ifade yer almamaktadır.

## Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği

Bu Yönetmeliğin amacı, mesleki uygulamalarda kamu yararını, meslek haklarını ve etiğini korumak, müelliflik haklarını gözetmek, haksız rekabeti önlemek, mesleki sorumlulukları tanımlamak ve mesleki değerlendirmeye esas sicilleri tutmak olarak tanımlanmaktadır.

Yönetmeliğin içeriğinde, rapor kapsamında ele alınan konuya ilişkin olarak zikredilen hususlar iki ayrı maddenin toplam üç bendinde geçmekte olup, bu bölümler aşağıda yer almaktadır:

**Madde 15** – Mimarların görev, hak ve sorumlulukları şunlardır;

.....

g) Mimar, eser sahibi mimarın oluru olmadan **tadilat** yapamaz.

h) Eser sahibi mimarın bulunamaması durumunda, mimar **tadilat projesini** üstlenebilmek için Oda'ya başvurmak ve iş sahibinin yasal tebligat ve ilan yapmasını talep etmekle yükümlüdür.

**Madde 18** – Mimarlar Odası'nın mesleki denetim yapmaya yetkili birimleri, mesleki denetimi bir kamu kurumu niteliğinde olan Mimarlar Odası'nın tüzel kişiliği adına yaparlar.

.....

g) **Tadilat projelerinde** eser sahibi mimarın kendisi değilse, eser sahibinin noter ya da Oda onaylı oluru; eser sahibinin bulunamaması durumunda ise, tebligat ve ilan belgeleri ile mimar ve mal sahibinden ileride doğabilecek tüm sorumluluğun kendilerine ait olduğuna dair taahhütname (gerekir).

Yukarıya alıntı yapılan sözkonusu yönetmeliğin ilgili maddelerinin tümünde, “tadilat” ve “tadilat projesi” kavramları kullanılmakta olup, yenileme (tebdil) ve onarım durumlarında proje müellifinin onayının aranması gerektiğine ilişkin herhangi bir ifade yer almamaktadır.

## MESLEKİ/TEKNİK ÇERÇEVE

Kavramsal çerçevede tanımlanan temel kavramlar yapı üretimi alanındaki uygulamalar bağlamında ele alındığında, bu kavramların uygulamadaki karşılıkları daha açık şekilde anlaşılacaktır.

Mimarın tasarım faaliyetinin sonucunda ortaya çıkan bina projesi esas itibarıyla soyut bir ürün olup, bir fikir eseridir; tasarım sürecinin ardından bir yüklenici tarafından somut ürüne, yani binaya dönüştürülür. Bina, diğer pek çok fikir/sanat eserinden farklı olarak sınırlı ömrü olan bir üründür. Dahası, binanın yaklaşık olarak 50-60 yıl olduğu varsayılan ekonomik ömrü, binayı oluşturan pek çok altsistem için geçerli olmayıp, taşıyıcı sistem (çoklukla) hariç olmak üzere hemen tüm altsistemleri oluşturan bileşenlerin işlevlerini gerektiği gibi yerine getirebildikleri süreler, bina ekonomik ömründen çok daha kısadır. Bu bileşenlerin ömürleri, noktasal olarak meydana gelen işlev bozukluklarını gidermeye yönelik tamir (onarım/repair) faaliyetleri ile ya da işlev bozuklukları ortaya çıkmadan, bileşenlerin varsayılan standart ömürlerinin belirli oranları dolduğu anda gerçekleştirilecek bakım (maintenance) önlemleri ile arttırılabilir; ancak, bu bakım çalışmaları

sonucunda bile, yine de altsistemlerin çok büyük bir bölümünün ömrü bina ekonomik ömrüne erişemez.

Binayı oluşturan alt sistemler bütünü uygunluk, güvenilirlik ve esneklik açılarından doğru değerlendirilmelidir.

- **Uygunluk**, binanın ve entegrasyonu sağlanmış tüm bileşenlerinin bulunulan anda ve yakın gelecekte, kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verebilmesinin,
- **Güvenilirlik**, bakımı yapılan ve belirli bir fonksiyona hizmet eden binanın ömrü boyunca istenilen şekilde performans gösterebileceğinin,
- **Esneklik** ise, sistemlerin değişen fonksiyon ve kullanıcıya uyum sağlama yeteneğinin,

bir ölçüsüdür. Örneğin, anıtlar ve dini yapılar gibi kalıcı nitelikteki binalar sembolik fonksiyonlarının yanı sıra, kısa erimde uygunluk ve uzun erimde güvenilirlik yönü gözetilerek tasarlanırlar; hacimsel fonksiyon esnekliği bu binalar için fazla önemli değildir. Ancak ofis binaları gibi, ihtiyaç duyulan belirli bir fonksiyonlar bütününe hizmet etmek için tasarlanan binalar, kısa erimde uygunluğa ve uzun erimde güvenilirliğe ve esnekliğe ihtiyaç gösterirler.

Modern yapma çevrelerde değişen kullanıcı, alt fonksiyonlar ve teknolojiye uyumlu alt sistemlere ihtiyaç duyulmaktadır. Günümüzde, tesis yönetimi (facility management) disiplininin öngördüğü çağdaş yaklaşım esas alındığında, binanın ekonomik ömründen önce işlevselliğini yitireceği önceden bilinen bileşenlerinin, işlevlerini yerine getiremez hale gelmeden önce periyodik bakımlarının yapılması; ek olarak birkaç bakım döneminin ardından da buldukları noktalardan çıkarılıp, başka sistemlerin de bozulmasına neden olmadan önce, aynı niteliklere sahip, aynı başarımla (performans) ile kendinden beklenen işlevi yerine getirecek benzerleri ile yer değiştirmesi (tebdil/yenileme/ renewal) yoluna gidilir. Bu amaçla, mimari projelerin yanısıra, bina ömrü boyunca bakım/onarım planlarının yer aldığı elkitapları hazırlanmakta ve binaların işletimini üstlenen organizasyonlar, bu elkitaplarındaki planlara göre hareket etmektedirler.

Tebdil ya da günümüz Türkçesindeki karşılığı ile yenileme/değiştirme kavramı, sözkonusu ürün bina olduğunda, karşılaşılabilecek durumları ifade etmek için yeterli değildir. Binaları kullanan özel ve tüzel kişilerin kendileri ya da faaliyetleri zaman içerisinde değişim gösterir. Kullanıcıların kimlik ya da faaliyetlerindeki bu değişiklikler çok sınırlı olup, binanın belli bölüm ya da bileşenlerinde küçük müdahalelerle sonuçlanabileceği gibi, bir binanın kısmen ya da tümüyle yeniden ele alınıp bir kısım ya da tüm altsistemlerinin nitelik açısından başlangıçta tasarlandığından çok daha farklı bir hale dönüştürülmesini (tadil/yeniden düzenleme-nitelik açısından değiştirme/alteration) zorunlu hale getirebilir.

Yeniden düzenleme ve dönüştürme (tadil) işlemleri, doğal olarak tasarımcının projesinde gözettiği bütünlüğü tehdit eder bir mahiyet taşır. Bir bina, içinde yer aldığı kentsel çevre ve yakın çevresindeki mimari karakter ile bir bütünlük sağlamak durumunda olduğu gibi, cephe karakteri ile iç mekanlarındaki çözümlenmeler ve mekanlarda yer alan sabit ve hareketli mobilya ile de bir

bütünlük arzeder ya da en azından tasarımı gerçekleştiren mimar, olanak verildiğinde bu bütünlüğü sağlamaya çalışır, çalışmalıdır.

Binanın sanatsal bir obje olarak algılanması durumunda geçerli olan bu ifade, teknik bir ürün olarak algılanması durumunda da geçerlidir; bina bir sistemdir, altsistemlerden oluşur, herhangi bir altsisteme dokunulduğunda diğer altsistemler de bundan etkilenir, bütünlükleri bozulur. Örnekleme gerekirse, gün ışığından daha fazla yararlanmak için saydamlık oranı arttırıldığında, bazı yönlerde ısıtma sisteminin yükü artabilecek; buna karşılık yapma aydınlatma sisteminin yükü azalacaktır. Binayı bir sistem olarak algılayabilecek ve altsistemlerin bir bütün olarak çalışmasını sağlayacak şekilde ilgili disiplinlerin birlikte çalışmasını sağlayabilecek tek meslek adamı olarak mimar, aynı zamanda tasarım ekibini organize eden kişidir.

Fikir ve Sanat Eserleri Yasası hükümlerine uygun olarak ve mimarlık mesleğinin genel tanımı ve uygulaması çerçevesinde, mimar tarafından gerçekleştirilen tüm tasarım ve çizimler ile bunlara dayandırılarak gerçekleştirilen yapıların bütünü mimarın eseridir. Mimarın onayı olmadan yapının bütünlüğünü bozacak tadilat yapılamaz. Bu koşullar, Yasal Çerçeve başlığı altındaki metinlerde ele alınmıştır.

İster bir sanat eseri, isterse teknik bir ürünü ortaya koymaya yönelik fikir eseri olarak algılandığı, binaya ilişkin olarak ihtiyaç duyulan tadilat niteliğindeki herhangi bir müdahale, yukarıda açıklanmaya çalışılan nedenlerle proje müellifinin bilgisi ve denetimi dahilinde gerçekleştirilmek zorundadır.

Bu noktada, başta mimarlar ve daha sonra bina tasarımında ve yapımındaki tüm çalışanlara büyük sorumluluklar düşmektedir. Niteliği ne olursa olsun bir bina kullanıcı konforunu sağlamayı hedeflediğinden, bina kendisinden beklenen performansı gösteremezse, kullanıcıların memnuniyetsizliği bina ayakta kaldığı sürece devam edecektir. Projenin bütünlüğü bozulmadan, binanın sanatsal ve/veya fikirsel anlamdaki eser niteliğini değiştirmeyen, gerek mekan ölçeğindeki, gerekse bina altsistemi, bina elemanı ve bina bileşeni ölçeklerindeki, projenin orijinal halindeki yapısına aykırılık taşımayan bakım/onarım/yenileme niteliğindeki müdahaleler için proje müellifinin onayının alınmamasının, tadilat niteliğindeki müdahalelerin arzettiği türden, proje bütünlüğünün bozulmasına yönelik tehlike ya da tehdit unsuruna benzer unsurları içerdiği söylenemez.

## SONUÇ

İncelemeye konu olan bina, teknolojik yönü oldukça ağır basan, ofis işlevli bir bina olup, esas itibarıyla **fikir eseri** niteliği taşıyan bir binadır. Üretime ilişkin rekabetin giderek yoğunlaştığı ve firmaların yaşamını sürdürmesinin zorlaştığı küreselleşme ortamında, her an örgütsel büyüme, küçülme, değişme ihtiyacı ve güncel teknolojiyi kullanma zorunluluğu içindeki organizasyonların, 20-30 sene önceki, görece durağan koşullara ve yapım teknolojisi olanaklarına göre üretilmiş binalarda faaliyetlerini sürdürmeleri olanaklı değildir.

Binanın kendisi yapım sürecinin somut bir çıktısı olmakla birlikte, var olduğu sürece çevresinden aldığı çeşitli etkiler altında bütünsel (holistik) davranışlar göstermektedir. Bu nedenle belirli fonksiyonlara hizmet için yapılmış binalar değişen ve gelişen koşullara uyumlu olmalıdır. Günümüzde, “sürdürülebilir mimari” anlayışı ile doğal kaynaklardan optimum yararlanma amacına yönelik olarak yapım teknolojisinde hızlı gelişmeler olduğu bilinmektedir. Bu gelişmelere bağlı olarak teknoloji transferinin de son derece hızlı olması ve oluşan bilgi birikiminin belirli bir fonksiyona hizmet eden bina içi hacimlerine yansıtılması doğal bir sonuçtur. Teknolojik yenilikler, 30 yıl öncesine göre çok daha dayanıklı, performansı yüksek ürünleri her alanda olduğu gibi inşaat sektöründe de giderek artan bir hızda kullanıma sunmaktadır. Bu nedenle, tadil, tebdil ve ilişkili diğer kavramların da dikkatli kullanılması zorunluluğu vardır. 30 yıl önceki birçok yapı bileşenini, aynı özelliklere sahip şekilde bu gün piyasada bulmak mümkün olmadığı gibi, bulmak mümkün olsa bile kullanmak anlamlı ve akılcı da değildir. Çünkü çok daha iyi niteliklere sahip birçok ürünü bulmak olanaklı olup, mimarın asli sorumluluklarından biri de malsahibini avantajlı hale getirecek teknik bilgilere sahip olmak ve bunları karar süreçlerinde paylaşmaktır. Bu durumda, eskisiyle değiştirilen bileşenlerin aynı niteliklerde olup olmadığı tartışması da bir noktadan sonra anlamsızlaşmaktadır.

Mimar, bir diğer yönüyle de eserinin tasarımında yalnızca ilk yatırım maliyeti açısından değil, yaşam dönemi boyunca ortaya çıkacak bakım/onarım/işletme maliyetleri açısından da malsahibi için en iyi olacak çözümleri geliştirmekle mükelleftir.

Eser sahibinin, eserinin bütünlüğünün korunmasına ilişkin hakları bulunduğu gibi, malsahibinin de sipariş ettiği ürünün, zaman içinde değişen ihtiyaçları için yeniden düzenlenmesine yönelik talepte bulunma hakkı vardır ve bu haklar mevcut yasa ve yönetmeliklerle korunmaktadır. Bütün bu yasa ve yönetmelik maddelerinde yer alan ifadeler ve kavramlar içinde yer alanlar arasında **tadil/tebdil/ tamir/bakım** kavramları, tarafların haklarının yeterli ve doğru şekilde anlaşılması için anahtar niteliğindedir. İhtiyaç duyduğu projeyi temin etmek için proje müellifine önemli bir ücret ödemiş bulunan malsahibinin 60-70 yıl ekonomik ömrü boyunca işlevine bağlı olarak çok ve değişken sayıda müdahalelere maruz kalacağı açıkça belli olan binalara yapılacak tebdil/tamir/bakım niteliğindeki müdahaleler için de proje müellifine danışmak ve ücret ödemek zorunda bırakılması düşünülemez.

Hangi müdahalenin tadil kapsamına girdiği konusunda ise, binaların **mimari eser** ya da **endüstriyel ürün** olarak algılayan felsefi yaklaşımlara bağlı değerlendirmelerde ciddi farklılıklar olacağı açıktır. Bu konuya ilişkin farklılıklar mimarlık camiasında da, eğitim ortamında da sorgulanmaktadır. Bu noktada söylenmesi gereken şey, hukuk sözkonusu olduğunda, nesnellikten uzaklaşan, subjektif yargılara zemin hazırlayıp, herkese göre değişecek kararların alınmasına yol açacak tanım ve yaklaşımlardan kaçınılması gerektiğidir. Binanın, mimar ve çok sayıda mühendis niteliğinde profesyonelin katkısıyla ortaya konduğunu ve esas olarak bir endüstriyel ürün olduğunu savunan görüş bu açıdan nesnel bir yaklaşım içermekte olup, öznel değerlendirmelere daha az yer bırakmaktadır. Diğer yaklaşımda ise problemi çözebilecek, herkes için ve her durumda aynı sonucu verecek modeller oluşturmak olanaksızdır.