

Sayı : E-23444165-045.01-1888838
Konu : Kaçak Yapıların Ruhsatlandırma Süreci

24.04.2024

BAYINDIR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 29.02.2024 tarihli ve E-15481264-622.01-34456 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesine istinaden; ruhsatsız olarak başlanan kaçak yapı işlemi uygulanan yapıların ruhsatlandırma işlemi sürecinde, Müdürlüğünüzce yürütülen iş ve işlemler ile ilgili olarak kurumumuz görüşüne ihtiyaç duyulduğu, konu ile ilgili olarak ruhsatsız yapıların ruhsatlandırılması için istenecek belgeler, deneyler ve rapor türlerinin ne olması gerektiği, deney sonuçlarının (beton dayanımı ve çelik) hangi yönetmeliğe göre değerlendirileceği, yürürlükteki deprem yönetmeliği kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği ya da bina performans analizi sonucunun tek başına binaya ruhsat düzenlemek için yeterli olup olmadığı, müellifler tarafından hazırlanan performans raporuna göre güçlendirme kararı alınan ruhsatsız yapılarda güçlendirme projesinde istenecek belge ve evrakların neler olması gerektiği, yapı ruhsatı başvuruları esnasında istenilen taahhünamelerden hangilerinin yapıların ruhsatlandırılmasında da istenilmesi gerektiği konularının tarafımızca değerlendirilerek konuya ilişkin kurum görüşümüz talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun "Yapı" başlıklı 20 nci maddesinde; "Yapı: a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde, b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir." hükmü, "Yapı ruhsatı" başlıklı 21 inci maddesinde; "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 nci maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır..." hükmü, "Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar" başlıklı 32 nci maddesinde; "Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandı" veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirilir. Aykırılığın giderildiğine dair ilgili idaresince tapu dairesine bildirim yapılmadan beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılmaz. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebliğin bir nüshası muhtara bırakılır, bir nüshası da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir..." hükmü yer almakta olup, 42 nci maddesinde de ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere ve imar mevzuatına aykırı olarak yapılanlara ilişkin idari müeyyideler ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar" başlıklı 57 nci maddesinde de; "(1) Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda;...b) Yapı ruhsatı işlemlerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesi,...uygulanır." hükmü yer almakta

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSLV3BZCHO* Pin Kodu : 72182

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi İçin : Ezgi ŞAHİN GÖK

Unvan : Mühendis

Telefon : 2322933482

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesinde; yapı ruhsatı işlerinin bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacağı belirtilmektedir.

Yürürlükteki Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin "*Kapsam*" başlığı altındaki 1.1.1 maddesinde; "*Bu Yönetmelik hükümleri, yeni yapılacak binaların deprem etkisi altında tasarımı ile mevcut binaların değerlendirilmesi ve güçlendirme tasarımı için uygulanır.*", 1.1.5 maddesinde; "*Deprem etkisi altında mevcut binaların değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi için özel kurallar Bölüm 15'te tanımlanmıştır.*" hükümleri yer almakta olup, "*Deprem Etkisi Altında Mevcut Bina Sistemlerinin Değerlendirilmesi Ve Güçlendirme Tasarımı İçin Özel Kurallar*" başlıklı 15 inci Bölümünde Mevcut ve güçlendirilecek tüm binaların ve bina türü yapıların deprem etkisi altındaki performanslarının değerlendirilmesinde uygulanacak hesap kuralları, güçlendirme kararlarında esas alınacak ilkeler ve güçlendirilmesine karar verilen binaların güçlendirme tasarımı ilkeleri tanımlanmıştır.

Ayrıca, 5216 sayılı Yasa kapsamında yetki alanımız dahilinde bulunan 30 İlçe Belediyemizce yürütülen her türlü yapı izinlendirme işlemlerinin hızlandırılması ve tüm ilçelerde uygulamaların aynı şekilde yürütülmesinin sağlanması amacıyla hazırlanan yapı denetim mevzuatı kapsamında yürütülen tüm işlemler (Yapı Denetim Havuz Sistemi, Hakediş, Seviye Tespit Onayı vb.) ile tüm yapı izinlendirmelerinde (yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı, yenileme ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yıkım izni vb.) aranacak belgelere ilişkin kontrol formları İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.10.2020 tarihli ve 05.807 sayılı Kararı ile onaylanmış, bu süreçte Binaların Yıkılması Hakkında Yönetmelik ile Özellik Arz Eden Binaların Tasarım Gözetimi ve Kontrolü Hizmetlerine Dair Yönetmeliğin yürürlüğe girmesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler, mevzuat hükümlerine yönelik alınan Danıştay Kararları doğrultusunda yeniden düzenlenerek Başkanlık Makamınca onaylanan Kontrol Formları 11.12.2023 tarihli ve 1656512 sayılı yazımız ile Başkanlığınız da dahil 30 İlçe Belediyemize iletilmiş olup, aynı zamanda Belediyemiz resmi web sayfasında "Dokümanlar" kısmında "Kent Yönetmelikleri / Yönergeleri" başlığı altında yayımlanmaktadır.

Bu kapsamda; ilgi yazınıza konu ruhsatsız olarak inşasına başlanan kaçak yapılar için 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci ve 42 nci maddelerine göre yasal işlem tesis edilmesi ile söz konusu yapıların yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu, imar planı, plan notları, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve diğer ilgili Yönetmelik hükümleri doğrultusunda öncelikle ruhsatlı hale getirilip getirilemeyeceğinin değerlendirilmesi gerektiği, ruhsatlandırılmasının mümkün olması halinde ise yapı ruhsatı başvurularında yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri ile birlikte 11.12.2023 tarihli ve 1656512 sayılı yazımız ekinde iletilen "Yapı Ruhsatı Başvurusunda İstenilen Evraklar Kontrol Formu"nda belirtilen belge ve projelerin aranması gerektiği hususunda bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Zeki YILDIRIM
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSLV3BZCHO* Pin Kodu : 72182

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi İçin : Ezgi ŞAHİN GÖK

Unvan : Mühendis

Telefon : 2322933482

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

